



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 – 94018 Troina (EN) - Italia
☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - ☎ 393 8422124
✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Enna
Provincia Regionale di Enna



Oggetto

**Esecuzione Immobiliare n. 136/2014
R.G. Es.**

**Giudice
Istruttore**

dott.ssa Evelina Tricani

Allegati

1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
2. Verbale di Sopralluogo
3. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
4. Notifica Relazione Parti

ORIGINALE

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Troina

*dott. ing. - **Massimiliano STAZZONE***

06/01/2017

Tavola

Visti



Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
136/2014 R.G. Es.



Giudice Esecutore: dott.ssa Evelina TRICANI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*dott. ing. **Massimiliano STAZZONE***



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento d'esecuzione immobiliare N. 136/2014 R.G. Es.

• • •

Ill.mo Signor Giudice Esecutore

dott.ssa Evelina TRICANI

TRIBUNALE DI ENNA

Premessa

Con Decreto di nomina del **23 novembre 2016** a me notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna a mezzo PEC, eseguita ai sensi dell'art 16 del D.L. 179/2012 (*Identificativo del messaggio: F5313D5E-6A71-5B09-4B0D-297AC2094616@telecompost.it*), la S.V. Ill.ma dispose la nomina di me sottoscritto dott. ing. **Massimiliano STAZZONE**, con studio in Troina (EN) alla Piazza Santa Lucia, 9, e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna con il n. **418**, a *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto.

Accettato l'incarico, avanti il Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 12 dicembre 2016, prestai il giuramento di rito.

Con il predetto decreto di nomina, la S.V. Ill.ma mi affidava l'incarico di stima contenente i seguenti QUESITI:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;***
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;***



- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di*



proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;*
- n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*



- r) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- u) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

La S.V. Ill.ma, nel concedere il termine di giorni 60 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del **12 aprile 2017**. Nel contempo mi autorizzò ad acquisire i fascicoli del procedimento immobiliare n. **136/2014** e ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, estrarre e ritirare copia degli atti ivi esistenti, comprese le planimetrie catastali, nonché ad effettuare accertamenti in loco.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. Ill.ma e sulla base degli accertamenti da me accuratamente eseguiti nonché dei rilievi avanzati dalle parti, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

- I. Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- II. Descrizione sintetica della vicenda;*
- III. Risposta ai quesiti a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h) – i) – l) – m) – n) – o);*
- IV. Scelta del criterio di stima;*
- V. Risposta ai quesiti p) – q) – r) – s) – t) – u);*
- VI. Conclusioni.*



Cap. I - Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data **25 gennaio 2017** alle ore **11:30**, previo avviso raccomandato a/r e mediante PEC alle parti del **16 dicembre 2016**, (All.to n. 4), mi recai presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a *Calascibetta (EN)*, in *Via San Vincenzo, 55*, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Premesso che le operazioni peritali, inizialmente fissate per il 10 gennaio 2017 alle ore 10:00, con appuntamento sui luoghi, come da avviso a mezzo PEC e lettere raccomandate a/r del 16 dicembre 2016 (Allegato 1), sono state rinviate alla suddetta data a causa delle proibitive condizioni metereologiche che hanno investito l'intera provincia di Enna con forti e intense nevicate, sul posto rinvenni solamente la controparte nella persona [REDACTED] in sostituzione dello stesso in quanto attualmente fuori sede. [REDACTED] non ha avanzato alcun rilievo e si è reso disponibile ad acconsentire l'accesso del sottoscritto sui luoghi del procedimento in oggetto.

Nel verbale di sopralluogo, da me redatto e allegato alla presente (All.to n. 6), sono state riportate sinteticamente tutte le operazioni svolte durante il suddetto sopralluogo. Tali accertamenti, necessari e salienti ai fini della valutazione del bene, e consistiti nel rilievo geometrico e fotografico dell'immobile nonché nelle verifiche metriche e nella descrizione tecnica delle strutture realizzate, sono stati riportati su fogli separati per meglio poi esporli in relazione.

Coadiuvato dai presenti, i suddetti accertamenti furono iniziati e conclusi nella stessa giornata, con la riserva di convocare nuovamente le parti nel caso in cui fosse stato necessario eseguire ulteriori rilievi o misurazioni dei beni pignorati.

Alla conclusione delle suddette operazioni peritali, il suddetto verbale, dopo averne dato lettura ai presenti e preso atto del rifiuto alla sottoscrizione da parte [REDACTED] intervenuto in sostituzione del **debitore esecutato**, è stato confermato e sottoscritto solamente dallo scrivente **C.T.U.**

Cap. 2 – Descrizione sintetica della vicenda

Con l'Atto di pignoramento immobiliare agli atti notificato, su richiesta della **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, rappresentata dall'avv.to *Giuseppe Spampinato*, del foro di Enna, al **debitore esecutato** il **15 dicembre 2014**, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 4 febbraio 2015 ai nn. 971/890, il predetto creditore sottoponeva ad esecuzione forzata, per il recupero della



parte di credito e accessori vantati, gli immobili appartenenti al suddetto **debitore esecutato** così descritti:

1. «Abitazione in Calascibetta Via San Vincenzo n. 53 P.T.-1-2 riportato in catasto fabbricati al foglio 80 particelle 4222 e 4223 sub 1, A/4, vani 6,5 ...».

Cap. 3 – Risposte a quesiti a) - b) - c) - d) - e) - f) - g) - h) - i) - l) - m) - n) - o)

Quesito a)

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dalla consultazione della documentazione ipo-catastale agli atti, dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto ed allegate alla presente (All.to n. 7.2), nonché dalle visite di sopralluogo e per quanto si dirà nella risposta ai quesiti **e)** ed **o)** risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento sono quelli di seguito riportati:

- A) «Abitazione ubicata a Calascibetta (EN), in Via San Vincenzo, 55, censita al Catasto Fabbricati con le particelle graffate 4222 e 4223 – sub. 1 del foglio di mappa n. 80 – categoria A/4 di classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 219 m², piani: terra, primo e secondo, rendita € 263,39».

Tale abitazione, composta dall'unione di due unità immobiliari, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con unità immobiliare di altra ditta appartenente ad altro immobile (foglio 80 – particelle 4221), a *Est* con unità immobiliare di altre ditte appartenenti ad altro immobile (foglio 80 – particelle 4216 – 4217 e 4224), a *Sud* con Via San Vincenzo mentre a *Ovest* con unità immobiliari di altre ditte appartenenti ad altro immobile (foglio 80 – particelle 4226 – 4227 e 4228) – (All.to n. 8 – Estratto di Mappa Fabbricati - Visura n. T248342).

Nello specifico tale unità immobiliare risulta intestata, per **1/1**, al **debitore esecutato**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 7.2 – Visura n. T95635):



Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Calascibetta (Codice: B381)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 80 – Particella: 4222 – 4223 Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		80	4222			A/4	4	6,5	Totale: 219 m ²	€ 263,39
			4223	1					Totale escluse aree scoperte: 214 m ²	
Indirizzo					VIA SAN VINCENZO n. 55 Piano: T-1-2					
Annotazioni					Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO	Proprietà per 1/1

È opportuno anticipare in questa sede che è stato necessario procedere ad una variazione della planimetria catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, con conseguente aggiornamento del numero di vani, superficie e rendita catastale, a causa di alcune difformità riscontrate tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.to n. 9.1 – Visura n. T156627) e lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Si precisa ancora che nella visura catastale precedente all'aggiornamento della planimetria, (All.to n. 7.1 – Visura n. T161065) tale unità immobiliare risulta censita con il numero civico dell'indirizzo toponomastico errato. Nella visura catastale predetta, infatti, è riportato come indirizzo dell'immobile Via San Vincenzo n. 53 e non Via San Vincenzo n. 55, come di fatto risulta essere (All.to n. 7.2 – Visura n. T95635 – Allegato n. 15.1 – Foto n. 2). Tale errore è riportato anche nella certificazione notarile agli atti.

Quesito b)

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove



coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

Dalla lettura della **relazione ipocatastale ventennale** agli atti, rilasciata dal notaio dott. **Maria Angela Messana** di Palermo (PA) in data 3 marzo 2015, e da quanto da me accertato in sede di sopralluogo e con l'ausilio della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Enna e il Comune di Calascibetta, relativamente alla proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare risulta quanto segue:

I. l'immobile di cui alla lettera **A)** del punto **a)**, è di **proprietà esclusiva** del **debitore esecutato**, che era coniugato in regime di separazione legale dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Rimini n. 2039/2009 dell'11 giugno 2009 è stata omologata, in data 26 maggio 2009, la separazione consensuale tra il **debitore esecutato** e la rispettiva coniuge (All.to 12.1).

Quesito c)

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Nella **documentazione ipocatastale ventennale** agli atti, di cui si è già detto in precedenza, per tutti i beni sottoposti a pignoramento immobiliare è riportata la provenienza in capo al **debitore esecutato** e ai precedenti proprietari. Per quanto indicato sempre nella predetta documentazione ipocatastale, inoltre, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito d)

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

La documentazione degli atti di causa prodotta non è stata sufficiente per procedere a un completo accertamento. Nel fascicolo di cui al procedimento n. 136/2014 del R.G. Es. mancavano le planimetrie catastali delle unità immobiliari e lo stralcio planimetrico di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento. Tutti i documenti mancanti sono stati richiesti, dal sottoscritto, agli enti di competenza e vengono prodotte assieme alla presente relazione come allegati (All.ti nn. 7 – 8 e 9).

Si è, inoltre, optato di richiedere la versione attuale delle visure catastali (All.to n. 7.1), degli estratti di



mappa (All.to n. 8) e delle planimetrie catastali (All.to n. 9.1), degli immobili oggetto di pignoramento al fine di verificare che sui predetti immobili, nel frattempo, non fossero intervenute, da un punto di vista catastale, situazioni di modifica e/o variazione (All.to n. 16).

Quesito e)

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Come già evidenziato nella risposta al quesito **a)**, l'unità immobiliare descritta al punto **A)** risulta regolarmente accatastata (All.to n. 7.1) e di essa l'Agenzia del Territorio di Enna ha fornito la relativa "Planimetria di unità immobiliare urbana" che viene allegata alla presente (All.to n. 9.1 – Visura n. T156629). Durante la visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto si è, inoltre, riscontrato che il predetto immobile risulta avere delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nella predetta planimetria catastale.

Per procedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto in seguito alle difformità planimetriche riscontrate nella predetta unità immobiliare pignorata, è stato necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna una Denuncia di Variazione Catastale (Docfa) per diversa distribuzione interna (All.to n. 16).

In sede di sopralluogo, infatti, si è rinvenuto: al piano primo, in corrispondenza del disimpegno, un locale da bagno e al posto del Wc preesistente, collocato nel sottoscala, un ripostiglio; al piano secondo, invece, in corrispondenza del disimpegno di arrivo della scala di collegamento è stato rinvenuto un secondo servizio igienico. Entrambi i predetti ambienti non erano indicati nella planimetria catastale acquisita dal sottoscritto (All.to n. 9.1 – Visura n. T156629).

In seguito al predetto aggiornamento vengono allegate alla presente relazione, sia la nuova visura catastale (All.to n. 7.2 – Visura n. T95635), sia la nuova planimetria catastale (All.to n. 9.2 – Visura n. T103581).



Quesito f)

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Sui beni oggetto di pignoramento, per quanto riportato nella documentazione ipo-catastale agli atti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.) Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 17 giugno 2008 ai nn. 6099/660, di **ipoteca volontaria**, con atto in Notaio Barbara Ciacci da Rimini del 9 giugno 2008, repertorio n. 149380/10914, derivante da concessione a garanzia di mutuo in **favore dell'Unicredit Banca S.p.A.**, con sede in Bologna (BO), e **contro il debitore esecutato**, per la quota di **1/1**, gravante sull'**abitazione** sita in Calascibetta (EN), alla Via San Vincenzo, 53 e identificato al Catasto Fabbricati con la particella **4222** e particella **4223** – sub. **1**, vani **6,5**, piano **T - 1 e 2** del foglio **80**.
- 2.) Trascrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 4 febbraio 2015 ai nn. 971/890, di **atto esecutivo o cautelare** derivante dal **verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Enna del 15 dicembre 2014, repertorio 5232/2014 in **favore della Unicredit Credit Management Bank S.p.A.** con sede in Verona e **contro il debitore esecutato**, relativamente alla quota di 1/1 dei beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Sulla scorta di quanto su riportato le formalità da cancellare per intero con il decreto di trasferimento sono quelle di cui al punto **1)** e **2)**.

Quesito g)

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare ricadenti all'interno del perimetro urbano del Comune di Calascibetta, non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto si tratta solamente di un'unità immobiliare urbana che allo stato attuale risultano essere adibita ad abitazione (*foglio 80 - particella 4222 e particella 4223 – sub. 1*).



Dalla visione dell'estratto del piano regolatore fornito dal Comune di Calascibetta ed allegato alla presente (All.to n. 10 – Tavola C3.1) si è potuto, comunque, constatare che la predetta unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona attualmente classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Calascibetta, quale zona "A₂" (*Centro storico*) con vincolo paesaggistico - (All.to n. 10).

Quesito h)

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Da indagini svolte dal sottoscritto presso il Comune di Calascibetta si è potuto constatare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di antica fattura, in passato è stata oggetto di domanda di condono edilizio, ai sensi dell'ex legge 47/1985, per la quale il Comune di Calascibetta ha regolarmente rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/93 del 14 aprile 1993 (All.to n. 13.1 e 13.2).

Tale abitazione, per quanto già detto al precedente punto e), risulta però, di fatto, difforme al predetto provvedimento autorizzativo in quanto è stata oggetto di diversa distribuzione interna per aver realizzato un



bagno al piano primo, in corrispondenza del disimpegno centrale (All.to n. 11.2) e un secondo servizio igienico al secondo piano, in corrispondenza della parte terminale del pianerottolo di arrivo della scala interna (All.to n. 11.3). Come tale l'unità abitativa in questione risulta oggetto di abuso per mancata presentazione, al Comune, della relativa richiesta per l'autorizzazione all'esecuzione delle predette opere interne.

L'abuso in questione, tuttavia, è suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi dell'ex art. **26** della **L.R. 10/08/1985 n. 37** (L. 28/02/1985 n. 47), in quanto conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda e poiché non hanno comportato modifiche né alla sagoma della costruzione e ai prospetti né aumento di superfici utili e della destinazione d'uso dell'immobile.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato soltanto al pagamento di una sanzione amministrativa fissa al comune, e pertanto le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 1.300,00**, somma comprensiva della sanzione amministrativa (516,46), dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo (€ 300,00), e delle competenze tecniche (€ 500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti), spettanti al professionista che si occuperà della redazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria.

È utile precisare infine che a carico della suddetta unità immobiliare, per quanto potuto rilevare presso il Comune di Calascibetta, allo stato attuale, rispetto a quanto già predetto, non esistono ulteriori procedure amministrative e sanzionatorie.

Quesito i)

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Come si evince dalla documentazione ipo-catastale agli atti e dalla documentazione prodotta dal sottoscritto, allegata alla presente relazione, sui beni oggetto di pignoramento immobiliare non grava alcun



censo né alcun livello o uso civico. Tali beni non sono stati affrancati da tali pesi e risultano di proprietà esclusiva del **debitore esecutato**.

Quesito I)

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Come è noto il costo di gestione annuo di un'immobile si ottiene dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- a) spese medie di manutenzione straordinaria;
- b) eventuale quota delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario;
- c) spese di amministrazione;
- d) imposte e tasse;
- e) ogni altra spesa come da contratto;
- f) interessi sulle spese;
- g) quota di sfritto o inesigibilità.

Dalla letteratura specifica emerge che, nel caso in cui non si dispone di dati rilevati direttamente, è sempre possibile assumere a riferimento per la determinazione del costo annuo di gestione un parametro calcolato sinteticamente, ordinariamente quantificabile con una percentuale variabile dal 13% al 25% del reddito lordo dipendente dalle caratteristiche dell'immobile da valutare.

Detto ciò per gli immobili oggetto di pignoramento è stato possibile avere un riscontro, in maniera diretta, solamente delle imposte e tasse (IMU e TARSU) a cui sono soggetti.

A tal fine, da notizie assunte direttamente dal sottoscritto presso l'Ufficio Tributi del Comune di Calascibetta, è stato accertato che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da considerare per il **debitore esecutato** come abitazione secondaria in quanto lo stesso è residente in altro comune. Per tale abitazione pertanto è dovuta sia l'IMU, sia la TARSU.

Per l'anno 2016 gli importi delle imposte e dei tributi predetti, per l'immobile in questione, sono i



seguenti:

- | | | |
|----------|----------|------------------|
| 1) IMU | € 245,00 | (All.to n. 14.8) |
| 2) TARSU | € 307,00 | (All.to n. 14.7) |

In relazione all'imposta municipale sugli immobili (IMU) il debitore esecutato risulta iscritto nei ruoli del 2014 e del 2016 per una somma complessiva di € 837,00 (437,00+400,00) mentre dovrà essere ancora emesso il ruolo relativo all'anno 2015 per una ulteriore somma di € 431,00 (All.to n. 17.9). Tali somme non sono ancora state incassate dal Comune di Calascibetta.

Relativamente al tributo sui rifiuti (TARSU) il debitore esecutato, non avendo mai pagato nell'ultimo quinquennio, sarà presto iscritto nei ruoli dal 2012 al 2016 per una somma complessiva di € 1.496,00 (230,00+345,00+307,00+307,00+307,00), oltre interessi e sanzioni. Anche tali somme devono essere ancora incassate dal Comune di Calascibetta (All.ti nn. dal 17.3 a 17.7).

Alla luce delle notizie assunte di cui sopra, poiché non è stato possibile reperire alcuna informazione circa le ulteriori voci che compongono il costo di gestione annuo dell'immobile, per quanto premesso all'inizio del paragrafo, è lecito quantificare il costo annuo di gestione come percentuale del reddito lordo dell'immobile stesso.

Tenuto conto di quanto si dirà nella risposta al successivo quesito **p)**, avendo l'immobile, in relazione alle proprie caratteristiche, un reddito lordo annuo di € 3.690,00, assumendo come percentuale a base di calcolo il 15%, ne viene che il costo di gestione annuo per l'alloggio in questione risulta:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1) Abitazione di Via San Vincenzo, 55 | $€ 3.690,00 * 0,15 \cong € 555,00$ |
|---------------------------------------|------------------------------------|

Quesito m)

accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni

Considerato che, per quanto sia stato possibile accertare dal sottoscritto, non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio oggetto di pignoramento, per calcolare: *l'indice di prestazione*



termica utile per riscaldamento [EPh-nd], il fabbisogno di energia termica utile per riscaldamento [QPh] e l'indice di prestazione energetica globale [EPgl] nonché la classe energetica corrispondente dello stesso, così come previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare dai Decreti Legge 26 giugno 2015, attuativi della Legge 3 agosto 2013 n. 90), si è proceduto ad eseguire i calcoli di verifica termica sull'immobile pignorato e alla redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Sulla base delle verifiche in sito eseguite dal sottoscritto e dai dati forniti dal cognato del debitore esecutato, in occasione del sopralluogo effettuato il 25 gennaio 2017 nel fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto mediante l'ausilio del software TerMus ver. 40I, sviluppato dalla ACCA Software S.p.A., e certificato in conformità alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1 (Certificato n. 1 del 06/07/2009 - n. 25 del 15/06/2012 e n. 45 del 22/12/2014).

Tenuto conto, poi, di quanto sancito dall'Allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, con il quale viene precisato esplicitamente che tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica **non rientrano** "box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc., se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico", si è proceduto, pertanto, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di tutti quegli immobili pignorati che per tipologia e destinazione d'uso richiedono l'emissione del predetto certificato nel caso di passaggio di proprietà.

Nello specifico è stato redatto solamente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile destinato ad abitazione secondaria non avendo ulteriori unità immobiliari appartenenti a categorie catastali diverse dalla **A**.

Nella tabella sottostante è stato riportato l'immobile per il quale è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e i relativi indici di prestazione energetica [EPh-nd] e globale [EPgl], il fabbisogno energetico [QPh] nonché la classe energetica corrispondente (All.to n. 18.1):



Immobile A				Comune di Calascibetta (Codice: B381) Provincia di ENNA Foglio: 80 – Particella: 4222 – 4223 Sub.: 1			
Catasto Fabbricati							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Indice Termico Utile Riscaldamento [EPH-nd] kWh/m ² anno	Fabbisogno Energetico [QPh] kWh/m ² anno	Indice Globale [EP, gl] kWh/m ² anno	Classe Energetica
80	4222 4223	1	A/4	138,07	29.254,56	188,40	F
Note				Abitazione di tipo popolare			

Il predetto Attestato di Prestazione Energetica è stato regolarmente depositato presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data 31 gennaio 2017 (All.to 18.2 e 18.3).

Quesito n)

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui alle lettere **A)** del **quesito a)**, allo stato attuale risulta sfitta e disabitata ed è detenuta dal debitore esecutato come abitazione secondaria (All.to n. 15).

In atto, per tale unità immobiliare, non sussistono contratti di locazione o altro genere.

Quesito o)

evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)



Come già detto in precedenza, il bene immobile, oggetto di pignoramento, si trova ubicato in zona centrale dell'abitato di Calascibetta (EN), in pieno centro storico e precisamente in Via San Vincenzo in prossimità della chiesetta di San Vincenzo e a qualche centinaio di metri dalla centralissima Piazza Umberto I e dalla Via Conte Ruggero – (All.to n. 15.1 – Immagine n. 1).

Tale bene fa parte di un più ampio fabbricato costituito da più unità immobiliari appartenenti ad altre ditte. L'accesso principale all'unità immobiliare in questione, del tutto indipendente, avviene dal civico n. 55 della predetta Via San Vincenzo che pur essendo ripida e stretta, in prossimità dell'edificio, risulta percorribile agli automezzi di piccole e medie dimensioni (All.to n. 15 - Immagine n. 1 e Foto n. 1 e 2).

L'intero edificio, con struttura portante in muratura di pietrame arenaria locale e malta di calce e cemento al piano terra e in muratura di blocchi di tufo e malta cementizia nei restanti due piani, in buone condizioni statiche e di conservazione, è stato realizzato in *"linea"* e, pertanto, risulta libero su un solo lato al piano terra e primo e su due lati al piano secondo mentre confina sugli altri con altri fabbricati (All.to n. 15 - Immagine n. 1 - Foto da n. 1 a n. 3).

Completo di tetto a falda singola, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su tre elevazioni, di cui due piani sono seminterrati e l'ultimo fuoriesce completamente da terra.

I solai interni e quelli di copertura sono stati realizzati con travetti prefabbricati tipo SICEP, pignatte in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo. Fa eccezione il solaio di copertura dell'atrio d'ingresso la quale risulta essere una volta a cotte costruita con mattoni pieni e gesso (All.to n. 15 – Foto n. 4 e 5).

Le facciate esterne libere dell'immobile sono lasciate a pietra naturale e risultano avere aperture solo in corrispondenza del piano primo e secondo (All.to n. 15 – Foto n. 3 – 16 – 19 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 e 28).

La scala interna, che disimpegna i tre piani dell'edificio, è stata realizzata con struttura portante in muratura tra il piano terra e primo e con putrelle di acciaio a doppio T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo tra il piano primo e secondo. La prima rampa della scala, quella che collega l'atrio d'ingresso con il disimpegno al piano terreno risulta rivestita con scalini di gress porcellanato. La rampa che collega, invece, il predetto disimpegno con il piano primo risulta rivestita con scalini di pietra naturale. Le ultime due rampe di scala che collegano, infine, il piano primo con il secondo sono anch'esse rivestite con scalini in gress porcellanato. Le ringhiere delle varie rampe, ove necessarie, sono in ferro e risultano in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le pareti dell'atrio d'ingresso e del vano scala, intonacate con intonaco



tradizionale, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo e tinteggiate con idropittura colorata. Il portone di accesso è in legno massello, e le relative soglie e stipiti sono in pietra arenaria locale.

L'unico affaccio esterno è rappresentato da una terrazza posta al piano secondo dell'abitazione. Tale lastricato solare è protetta sul vuoto da un muro in mattoni alto più di 150 [cm].

È opportuno precisare in questa sede che le pareti al piano terra a contatto con la superficie stradale in atto e quelle del piano primo a contatto con gli immobili adiacenti, sono interessati in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline che hanno provocato lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura tradizionale (All.to n. 15 – Foto n. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 15 e 16).

Premesse le caratteristiche generali dell'intero corpo di fabbrica, la predetta unità immobiliari oggetto d'esecuzione viene così descritta.

o.1) - Fabbricato in Calascibetta - Via San Vincenzo, 55 – (All.ti nn. 8 - 9.2 e 11)

L'abitazione, che come detto in precedenza si sviluppa su tre elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **122 m²** in corrispondenza del piano terra, di circa **72 m²** al piano primo e di circa **47 m²** al secondo e ultimo piano.

Il **piano terra**, diviso in tre distinti ambienti, si sviluppa su una superficie utile netta di circa **77 m²** e ha un'altezza finita che va da un minimo di **3,70 m** a un massimo di **4,90 m**. In esso è presente un grande *atrio d'ingresso*, dove in un angolo risulta collocato un serbatoio idrico, il *disimpegno del vano scala* è una *stanza* senza alcuna apertura esterna e quindi completamente al buio e scarsamente areata (All.to n. 11.1 e All.to n. 15 – Foto da n. 4 a n. 12).

Al **piano primo**, con superficie utile netta di circa **45 m²** e con un'altezza finita di **2,90 m**, troviamo invece, la zona notte dell'abitazione. Su tale piano sono presenti, la *camera da letto*, il *bagno principale*, un piccolo *ripostiglio* realizzato nel sottoscala e il *disimpegno della scala di collegamento interna* (All.to n. 11.2 e All.to n. 15 – Foto da n. 13 a n. 20).

Al **piano secondo**, con superficie utile netta di circa **27 m²** oltre alla superficie esterna della terrazza estesa circa **16 m²** e con un'altezza finita che va da un minimo di **2,00 m** a un massimo di **4,00 m**, troviamo infine, la *cucina e stanza da pranzo* dell'abitazione e un secondo *servizio igienico* realizzato nel pianerottolo di arrivo della scala di collegamento. Nella predetta sala da pranzo, inoltre, è presente un



soppalco interno avente una superficie di circa **12 m²** e con un'altezza che va da un minimo di **1,70 m** ad un massimo di **2,25 m**. A tale soppalco si accede attraverso una scala ad una rampa con struttura portante in ferro e scalini in legno (All.to n. 11.3 e All.to n. 15 – Foto da n. 21 a n. 28).

Dalla ricognizione interna effettuata in sede di sopralluogo, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 15 – Foto da n. 1 a n. 28), è emerso che le condizioni complessive dell'alloggio appaiono oggettivamente piuttosto dimesse, indicando inequivocabilmente che tale abitazione risulta completamente disabitata. Colpisce subito, infatti, lo scarso livello di finitura, una carenza d'aerazione e d'illuminazione adeguata di tutti gli ambienti nonché la mancanza di manutenzione. Sono, inoltre, presenti una serie di lesioni dell'intonaco interno, ben visibili specie in corrispondenza della parete perimetrale del vano scala al piano primo, comune con l'adiacente fabbricato (All.to n. 15 – Foto n. 15 e 16). Queste ultime non sono da ritenere preoccupanti ai fini statici, in quanto interessano solamente lo stato di intonaco interno.

Sulle pareti del vano scala al piano primo è ben visibile, ancora, una sottile e diffusa proliferazione di muffe ed efflorescenze saline dovute ad infiltrazioni d'acqua che hanno provocato lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura tradizionale, anch'essi indicatori dell'assenza di attenzioni manutentive da lungo tempo (All.to 15 – Foto n. 15 e 16).

Le pareti interne dell'abitazione, realizzate con blocchi di laterizio forati e con mattoni pieni e malta cementizia, dello spessore di 10 [cm], risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura e si presentano prive di manifestazioni d'umidità e distacchi. Fa eccezione la parete perimetrale del vano scala al piano primo che per quanto predetto, in diversi punti presenta manifestazioni d'umidità e distacchi. Le uniche pareti rivestite con piastrelle di ceramica risultano essere solamente quelle interne al bagno principale del piano primo. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in parte in graniglia di marmo e cemento bianco e in parte in gress porcellanato o piastrelle di ceramica. Dal sopralluogo sono apparsi abbastanza ben posati, coerenti e stabili, così come lo zocchetto battiscopa realizzato in tutti gli ambienti con elementi di ceramica. (All.to n. 15 – Foto da n. 4 a n. 24). L'unico affaccio esterno, rappresentato dal predetto terrazzo, risulta pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo e cemento bianco.

Sia le porte interne, realizzate in legno tamburato, sia gli infissi esterni, realizzati con profilati di alluminio, risultano in discrete condizioni. L'oscuramento, in alcuni ambienti, viene garantito mediante tendaggi di



stoffa. (All.to n. 15 - Foto n. 14 – 16 – 18 – 19 – 23 – 24 25 – 26 – 27 e 28).

L'appartamento è dotato d'impianti: idrico, fognario, ed elettrico, del tipo sottotraccia e difforni alla normativa vigente sugli impianti (L. 37/2008).

Cap. 4 - Scelta del criterio di stima

Il valore da attribuire ai beni pignorati, secondo quanto richiesto dal quesito, è il **valore commerciale attuale** dei beni oggetto di stima. Nel caso in esame, pertanto, lo scopo della stima consiste nel determinare il *prezzo minimo* al quale l'immobile o gli immobili pignorati potrebbero essere venduti in un mercato di libera concorrenza. Tale prezzo, inoltre, non deve essere né troppo basso, poiché si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né tantomeno troppo alto, in quanto farebbe diminuire il grado di appetibilità ai potenziali acquirenti. Per le precedenti considerazioni, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il ***criterio di stima sintetica comparativa***.

Al fine di una maggiore attendibilità della stima la valutazione sarà eseguita con due differenti criteri di stima da comparare successivamente. Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene opportuno applicare la comparazione tra il **criterio di stima del più probabile valore venale o di mercato** (*criterio di stima sintetica comparativa*), con il **criterio di stima del più probabile valore di capitalizzazione**, così come in appresso riportato.

❖ Criterio di stima sintetica comparativa per i fabbricati.

Questo criterio consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri analoghi esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, per questo procedimento di stima è necessario che sussistano le seguenti condizioni:

- ✓ che si *conoscano i prezzi di mercato* di fabbricati analoghi a quello da stimare: l'analogia viene accertata attraverso l'esame delle condizioni *intrinseche* ed *estrinseche* dei fabbricati stessi;
- ✓ che i prezzi dei fabbricati assunti per la comparazione siano *recenti*, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta e il volume della domanda e offerta sul mercato di quei tipi di fabbricati erano gli stessi di quelli attuali;
- ✓ che il fabbricato da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella *stessa zona*;



- ✓ che i prezzi dei fabbricati venduti recentemente siano *normali* e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita, non influenzate da particolari condizioni;
- ✓ che le *regole per la misura dei parametri tecnici* (superficie o volume) siano uniformi per il fabbricato da stimare e per quelli assunti per la comparazione.

Nello specifico, le condizioni *intrinseche* ed *estrinseche* prese in esame, per i beni, sono state le seguenti:

➤ condizioni intrinseche:

- l'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità, le caratteristiche di pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, ecc.;
- l'ampiezza e grado di finitura dei locali adibiti a servizi;
- l'esposizione prevalente del fabbricato, la superficie totale coperta, la superficie dei ballatoi ecc.;
- le caratteristiche costruttive delle strutture portanti, dei muri di tamponamento e delle pareti divisorie;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato e dei singoli ambienti;
- lo stato di efficienza dell'impianto elettrico, telefonico, termico e idrosanitario;

➤ condizioni estrinseche

- la destinazione prevalente dei fabbricati del luogo,
- la presenza o no nella zona di mercati, centri d'affari, uffici, negozi, scuole, ecc. e l'efficienza dei mezzi di collegamento con essi;
- la salubrità della zona, lo stato di manutenzione e pulizia stradale, il ceto medio della popolazione locale, i rapporti con il vicinato ed infine il particolare momento di crisi economica.

❖ Criterio di stima analitico del più probabile valore di capitalizzazione

In questo criterio di stima gli elementi da determinare sono i seguenti:

➤ Il reddito lordo annuo ottenuto dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- a) canone di affitto reale o stimato;
- b) interessi sul canone;
- c) interessi sul deposito cauzionale.

Considerando il basso livello dei tassi dei depositi bancari e il fatto che nelle locazioni di immobili urbani



il proprietario deve restituire al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale (in atto pari al 3%), i fattori indicati ai punti b) e c) possono spesso considerarsi sostanzialmente trascurabili ai fini della stima.

➤ Il costo di gestione annuo ottenuto dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- h) spese medie di manutenzione straordinaria;
- i) eventuale quota delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario;
- j) spese di amministrazione;
- k) imposte e tasse;
- l) ogni altra spesa come da contratto;
- m) interessi sulle spese;
- n) quota di sfritto o inesigibilità.

Nel caso in cui non si dispone di dati rilevati direttamente, è sempre possibile assumere a riferimento un parametro calcolato sinteticamente, ordinariamente quantificabile con una percentuale variabile dal 13% al 25% del reddito lordo dipendente dalle caratteristiche dell'immobile da valutare.

➤ il tasso di capitalizzazione, ottenuto come media dei tassi di rendimento rilevati per investimenti reali e alternativi (titoli di Stato, obbligazioni, mercato finanziario a basso rischio, ecc.) della stessa quantità di capitale impiegato.

Per la determinazione di questo elemento non è così disagiata l'acquisizione di dati sufficientemente attendibili che di norma permettono di definirne l'entità tra non meno dell'1,5-2% per terreni e fondi rustici, il 3-4% per gli immobili residenziali fino a non più del 7-8% per immobili ad elevata redditività (e altrettanto alto rischio di sfritto e inesigibilità) come i negozi, gli uffici e le residenze ad uso turistico o temporaneo.

Anche in questo caso per la scelta del parametro di riferimento è tuttavia indispensabile effettuare considerazioni e valutazioni specifiche al fine di tenere conto delle eventuali particolarità dell'immobile da stimare e delle condizioni di mercato correnti.

Una volta ottenuti i valori di stima con i due metodi sopradescritti, considerando che ogni operazione di valutazione economica comporta una certa dose di astrazione trattandosi principalmente di un esercizio intellettuale e di ragionamento, un corretto giudizio finale di stima può anche esprimersi senza troppi patemi come media aritmetica dei due valori determinati:

$$V_f = (V_1 + V_2)/2$$



Deve sottolinearsi che in materia di estimo ogni elemento che contribuisce all'espressione di un giudizio di stima deve essere analizzato sempre con massima diligenza e attenzione. Abbiamo infatti appena visto la buona dose di flessibilità (per non dire di discrezionalità) che il perito può infondere nelle valutazioni.

Pertanto, l'eventualità che i due valori V_1 e V_2 determinati in via preliminare fossero profondamente differenti potrebbe essere sintomatica di una qualche anomalia.

A questo punto, prima di sottoscrivere una valutazione conclusiva, sarà necessario indagare approfondendo le ragioni di tale differenza che, se non giustificata da motivi oggettivi o comunque ragionevolmente convincenti, attesta, di solito, l'esistenza di gravi errori nel procedimento.

Per applicare i due metodi di stima predetti, pertanto, si è dovuto procedere al rilevamento in zona di una serie di dati, sia di natura tecnica che commerciale (intervista di intermediari, consultazione di giornali e riviste specializzate, consultazione di siti internet specializzati, visite e sopralluoghi diretti) da me direttamente svolti nell'ipotetica figura di probabile acquirente. Una volta ottenuta una sufficiente quantità di dati può eseguirsi una stima per valore unitario, assumendo come riferimento la media dei prezzi rilevati a m^2 eventualmente corretti in base a buon senso ed esperienza per tener conto di peculiarità specifiche.

Cap. 5 – Risposte a quesiti p) – q) – r) – s) – t) – u)

Quesito p)

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

p.1) - Valore degli immobili in base ai prezzi di mercato

Da quanto esposto in precedenza e dall'indagine di mercato condotta e in base alle informazioni assunte presso operatori del settore nonché dalla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre del 2016 (All.to n. 17), si è avuto modo di constatare che per appartamenti di civile abitazione e relative pertinenze dello stesso alloggio, con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello precedentemente descritto nel punto A) del paragrafo o), i prezzi medi reali nella compravendita, per



le abitazioni di tipo economico, possono oscillare tra un massimo di **€ 670,00** e un minimo di **€ 450,00** per ogni metro quadrato di **superficie lorda** ovvero tra un massimo di **€ 940,00** e un minimo di **€ 630,00** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**. Tali prezzi sono riferiti ad immobili del centro urbano di Calascibetta ricadenti nelle ex zone B2 – B3 – C1 – D2 del P.R.G. (All.to n. 17).

L'immobile oggetto d'esecuzione, come precedentemente descritto, ricade in zona **A₂** (centro storico) del vigente piano regolatore. Da indagini assunte dal sottoscritto presso gli operatori immobiliari locali, si è potuto constatare che i prezzi medi reali nella compravendita, per le abitazioni di tipo economico, ricadenti nel centro storico di Calascibetta sono all'incirca il 25-30% in meno dei suddetti prezzi desunti dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

Per l'immobile in oggetto, pertanto, assumendo come percentuale di riduzione la maggiore (30%), stante il suo stato manutentivo, i prezzi i prezzi medi reali nella compravendita, possono oscillare tra un massimo di **€ 470,00** e un minimo di **€ 315,00** per ogni metro quadrato di **superficie lorda** ovvero tra un massimo di **€ 660,00** e un minimo di **€ 440,00** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**.

Il calcolo della superficie complessiva convenzionale della singola unità immobiliare posta a base della stima verrà calcolata, secondo le indicazioni fornite dall'art. 2 del D.M. 801 del 10 maggio 1997, ad oggetto *"Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"*. Secondo il predetto articolo, la superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della **superficie utile abitabile (Su)**, (*data dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi*), e dal **60%** del **totale delle superfici non residenziali** destinate a servizi e accessori (**Snr**), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

$$Sc = Su + 0,60 Snr$$

dove le superfici per servizi ed accessori riguardano: *a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso o porticati liberi; d) logge e balconi.*

Tenuto conto del rilievo dell'unità immobiliare effettuato dallo scrivente e di quanto descritto e riportato



nella risposta al quesito **o)**, dove la superficie utile dell'appartamento di Via San Vincenzo 55 è pari a m² **154,73** e la superficie non residenziale del soppalco è pari a m² **11,56** mentre quella del terrazzo esterno è pari a m² **16,00**, ne viene che la superficie convenzionale dell'immobile, oggetto del procedimento in esame, risulta pari a:

$$S_{\text{appartamento SV55}} = S_u + 0,60 S_{nr} = [154,73 + (0,60 * (11,56 + 16,00))] = 171,27 \text{ m}^2 \cong \mathbf{171,00} \text{ [m}^2\text{]}$$

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'appartamento descritto nel precedente punto **o)**, assumendo a base di calcolo per l'intero appartamento di Via San Vincenzo, 55 il valore minimo riscontrato pari a **440,00 €/m²** (All.to n. 17), il valore complessivo dell'immobile oggetto del procedimento, aggiornato alla data odierna, risulta pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita m ²	Prezzo	Valore
Abitazione Via San Vincenzo, 55 Calascibetta	171,00	€ 440,00 a m ²	€ 75.240,00

p.2) - Valore degli immobili in base alla capitalizzazione del reddito

Dalle considerazioni espresse in precedenza e dall'indagine di mercato condotta attraverso l'acquisizione di informazioni in loco e presso alcune agenzie immobiliari si è appurato che i prezzi degli affitti in zona, sempre per appartamenti di civile abitazione di tipo economico, in zona **A₂** con requisiti comparabili con quello in oggetto, si collocano tra un massimo di **€ 1,95** e un minimo di **€ 1,30 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie lorda**, ovvero tra un massimo di **€ 2,70** e un minimo di **€ 1,80 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale** (All.to n. 17).

Ciò premesso, possono ottenersi i seguenti valori, a partire dal valore minimo mensile di **1,80 €/m²** rilevato per l'appartamento di Via San Vincenzo 55:

Abitazione - Via San Vincenzo 55 - Calascibetta		
reddito lordo annuo	(171,00 m ² x 1,80 €) x 12 mensilità	≅ € 3.690,00
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 555,00



reddito netto	€ 3.690,00 – 555,00	= € 3.135,00
saggio di capitalizzazione.	4%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ € 3.135,00 / 4%	= € 78.375,00

come si vede i valori ottenuti per l'immobile risultano coerenti rispetto a quanto stimato con diverso criterio.

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media arrotondata dei valori determinati ai punti precedenti ottenendo così la seguente stima:

p.1) - Fabbricato in Calascibetta - Via San Vincenzo, 55

Per l'intero appartamento di Via San Vincenzo, 55 del Comune di Calascibetta, come descritta al capitolo 2, paragrafo o), punto A), in relazione alla discreta ubicazione dell'immobile, raggiungibile dagli automezzi, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato nonché alle rifiniture esistenti e allo stato attuale di manutenzione degli stessi locali, in parte degradato, si ritiene equo assumere il seguente valore:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita m ²	Valore immobile in base ai prezzi di mercato	Valore immobile in base alla capitalizzazione del reddito
Abitazione <i>Via San Vincenzo, 55 Calascibetta</i>	171,00	€ 75.240,00	€ 78.375,00
Valore medio		76.807,50	
Valore totale lotto A		€ 77.000,00 <i>Euro Ottantamila/00</i>	

Quesito q)

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Come descritto al punto o), il bene oggetto di pignoramento immobiliare costituisce, catastalmente, in



essere e nel suo intero un'unica unità immobiliare, adibita ad abitazione secondaria del **debitore esecutato**.

Alla luce delle precedenti considerazioni si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita di detto immobile in un unico lotto e precisamente:

- A. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto A**" e formato dall'abitazione, di Via San Vincenzo, 55, riportata al foglio di mappa n. **80**, particella n. **4222** graffata alla particella **4223** sub. **1** del Catasto Fabbricati del Comune di Calascibetta, per quanto riportato nel precedente paragrafo **p)**, di proprietà esclusiva del **debitore esecutato**, risulta pari a **€ 77.000,00** (*diconsi Euro Settantasettemila/00*).

Quesito r)

alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Dell'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta idonea documentazione fotografica mediante lo scatto di complessivi, n. **28** fotogrammi ritraenti, sia i prospetti, sia i singoli vani che compongono l'unità immobiliare (All.to da n. 15.1 a n. 15.14). Di tale immobile, inoltre, è stata allegata la relativa "*Planimetria Catastale*", aggiornata dal sottoscritto, per quanto già evidenziato al punto **e)**. Vengono, inoltre, allegate le *planimetrie dello stato di fatto*, redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.to n. 11), nonché il relativo "Estratto di Mappa", che è stato acquisito dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 8 – Visura n. T248342) e l'ortofoto della zona (All.to n. 15.1 – Immagine 1).

Quesito s)

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare di cui alle lettere **A)** del **quesito a)**, per quanto detto al



punto **b)**, è un bene di proprietà esclusiva del **debitore esecutato**. Non vi è, pertanto, necessità di procedere ad alcuna divisione del predetto immobile.

Quesito t)

accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Poiché i beni oggetto di pignoramento immobiliare non appartengono ad alcuna attività di impresa, ai sensi della R.M. 193/E 2001 e come chiarito dalla Circolare n. 22/E del 22 giugno 2013 dell'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto: *Regime IVA cessioni e locazioni di fabbricati – Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83*, il trasferimento di tali immobili per vendita giudiziarie non è soggetto al pagamento dell'IVA. Le unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, inoltre, non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge n. 408/49 e s.m.i. né quelle di abitazione di lusso previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Quesito u)

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore esecutato il 15 dicembre 2014 e della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna del 4 febbraio 2015 - nn. 971/890, agli atti di causa della procedura esecutiva n. 136/2014 del R.G. Es., risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto su una quota pari a:

- I. **1/1** del bene immobile soggetto a pignoramento di cui alle lettere **A)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà del **debitore esecutato**.



Cap. 6 - Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma, ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione, inoltre, ho determinato il prezzo base per la vendita che dovrà avvenire in un unico lotto. Il predetto immobile è già identificati presso l'Agenzia del Territorio di Enna come unità immobiliare "asestante" e pertanto non è necessario procedere ad alcun frazionamento. Premesso ciò, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare **nel procedimento esecutivo n. 136/2014 R.G. Es.**, che può essere posto in vendita, è pertanto il seguente lotto:

LOTTO A

A. La quota pari a **1/1** dell'intera **Abitazione**, ubicata a Calascibetta (EN), in Via San Vincenzo, 55 censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **80** – particella **4222** e **4223** – sub. **1** – categoria **A/4** – classe **4^a** – consistenza **7,5** vani e superficie catastale di **219** m² – piano: **terra, primo e secondo**, rendita € **263,39**, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a € **77.000,00** (*diconsi Euro Settantasettemila/00*).

Sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti propostomi, rassegno la presente relazione alla S. V. Ill.ma. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Sono allegati alla presente:

Allegato A1

❖ Tavola 1

- 1) Prima convocazione delle parti;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Tributi;
- 4) Seconda convocazione delle parti;
- 5) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Anagrafe;
- 6) Verbali di sopralluogo;



❖ **Tavola 2**

- 7) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 8) Estratto di mappa aggiornato del foglio 80 del Comune di Calascibetta;
- 9) Planimetria catastale dell'appartamento riportato al foglio 80 - particella 4222 e 4223 sub 1;
- 10) Estratto del P.R.G. del Comune di Calascibetta;
- 11) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento;

❖ **Tavola 3**

- 12) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Calascibetta;
- 13) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calascibetta;
- 14) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tributi del Comune di Calascibetta;

❖ **Tavola 4**

- 15) Repertorio fotografico;

Allegato A2

❖ **Tavola 5**

- 16) Docfa e Planimetria catastale aggiornata
- 17) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Calascibetta;

❖ **Tavola 6**

- 18) Attestato di prestazione energetica (APE);

❖ **Tavola 7**

- 19) Notifica relazione di consulenza alle parti.

Troina 6 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)



Indice generale buste telematiche

BUSTA 1

Relazione Consulenza Tecnica

Allegato A1

❖ **Tavola 1**

- 1) Prima convocazione delle parti;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Tributi;
- 4) Seconda convocazione delle parti;
- 5) Richiesta Documentazione Comune di Calascibetta – Ufficio Anagrafe;
- 6) Verbali di sopralluogo;

❖ **Tavola 2**

- 7) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 8) Estratto di mappa aggiornato del foglio 80 del Comune di Calascibetta;
- 9) Planimetria catastale dell'appartamento riportato al foglio 80 - particella 4222 e 4223 sub 1;
- 10) Estratto del P.R.G. del Comune di Calascibetta;
- 11) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento;

❖ **Tavola 3**

- 12) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Calascibetta;
- 13) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calascibetta;
- 14) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tributi del Comune di Calascibetta;

❖ **Tavola 4**

- 15) Repertorio fotografico;

BUSTA 2

Allegato A2

❖ **Tavola 5**

- 16) Docfa e Planimetria catastale aggiornata



17) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Calascibetta;

❖ **Tavola 6**

18) Attestato di prestazione energetica (APE);

❖ **Tavola 7**

19) Notifica relazione di consulenza alle parti.

Troina 6 febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

