

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Pietro FARINELLA

Vic. Porta D'Aquila n.2 - 94014 - Nicosia (EN) - Tel. 0935 638970 - E-mail: ing.farinella@tiscali.it

PEC: pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE DI ENNA
UFFICIO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONE IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.62/2013

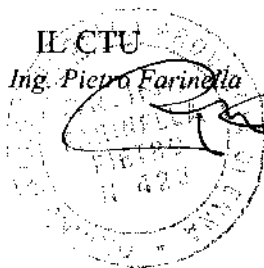
promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA soc. coop.

ELABORATO:

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA 06/10/2014

IL CTU
Dr. Ing. Pietro Farinella



TRIBUNALE di ENNA

Esecuzione Immobiliare n.62/2013

promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA soc. coop.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio;
- Allegati:
 - A. Rilievo Fotografico;
 - B. Verbale di sopralluogo;
 - C. Planimetrie catastali;
 - D. Planimetria garage;
 - E. Estratto di mappa catastale;
 - F. Visure catastali;
 - G. Visure ipotecarie;
 - H. Certificato destinazione Urbanistica;
 - I. Istanza correzione dati catastali all'A. del Territorio di Enna;
 - J. Attestato di prestazione Energetica fabbricato;
 - K. Ricevute di comunicazioni e trasmissioni alle parti;



TRIBUNALE di ENNA

Esecuzione Immobiliare n.62/2013 promossa da BANCA POPOLARE

DELL'EMILIA ROMAGNA soc. coop.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna

1. Premessa.

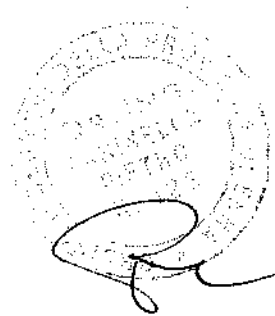
Nell'udienza del 09/07/2014, il Giudice dott. Nunzio Noto ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Farinella Pietro con studio tecnico in Nicosia al Vicolo Porta D'Aquila n.2 ad espletare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile di cui sopra menzionata. Il termine per espletare il mandato di CTU è stato concesso in 90gg e quindi con scadenza 09/10/2014.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e ritenuta la necessità di acquisire ulteriori elementi, il sottoscritto fissa per il giorno 19 del mese di settembre 2014 un sopralluogo sugli immobili siti tra via Amasello e Largo Emilio Fridiano di Regalbuto (EN) e censiti in catasto con le part.lle nn.429 sub 3, 429 sub 5, 33 e 479 del foglio n.61.

In data 19/09/2014 si è proceduto al sopralluogo per le necessarie operazioni peritali.

Già in data 18/09/2014 il sottoscritto si era recato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna per effettuare le necessarie visure catastali e ipotecarie.



3. Immobili interessati dall'esecuzione immobiliare.

Dallo studio dei fascicoli delle parti in causa si rilevano le seguenti unità catastali interessate dall'esecuzione immobiliare n. 62/2013:

FABBRICATO		Catasto Fabbricati - Regalbuto					
		Via Amasello, 116/A - Piano S1-T-I					
	Foglio	Part.lla	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	61	429	5	A/4	3	6,5 vani	€ 221,56

FABBRICATO		Catasto Fabbricati - Regalbuto					
		Largo Emilio Fridiano, 8 - Piano T					
	Foglio	Part.lla	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	61	429	3	C/6	3	34 mq	€ 35,12

TERRENO		Catasto Terreni - Regalbuto					
	Foglio	Part.lla	Qualità		Classe	Consistenza	Reddito
	61	479	Seminativo		4	60 mq	€ 0,09

TERRENO		Catasto Terreni - Regalbuto					
	Foglio	Part.lla	Qualità		Classe	Consistenza	Reddito
	61	33	Fico d'india		1	151 mq	€ 1,25

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in possesso del sottoscritto si procede alla risposta dei quesiti.

4. Risposte ai quesiti.

4.1 - 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”*

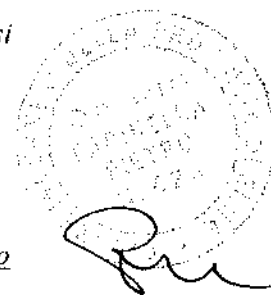
IMMOBILE 1

Fabbricato in Comune di Regalbuto (EN) sito tra Via Amasello n.116/A e Largo Emilio Fridiano n.8;

- foglio n.61 part.lla 429 sub.3;
- foglio n.61 part.lla 429 sub.5;

Il fabbricato di cui trattasi, prospiciente su Via Amasello per un lato, su Largo Emilio Fridiano per l'altro opposto, e confinato lateralmente su altre proprietà, si eleva su quattro piani fuori terra: due piani seminterrati, terra e primo rispetto alla via Amasello.

L'interno dell'immobile in questione risulta così costituito:



a) foglio n. 61 part. IIa 429 sub. 3;

1. **Piano S2** rispetto a via Amasello e terra per Largo E.Fridiano: Un locale costituito da un unico vano di mq 34, con accesso diretto da Largo Emilio Fridiano n.8, comunicante da una scala interna con il fabbricato soprastante di cui al successivo punto b). Risulta confinato, superiormente dalla stessa proprietà, lateralmente da altre proprietà e terrapieno sul lato via Amasello.

b) foglio n. 61 part. IIa 429 sub. 5;

2. **Piano S1** rispetto a via Amasello e primo per Largo E.Fridiano: da una camera di mq 14.00; da un W.C. di mq 4.30, da un piccolo disimpegno e da un ripostiglio di mq 5.60 (quest'ultimo da accesso interno al locale posto al piano S2 di cui precedente punto a);
3. **Piano Terra** rispetto a via Amasello e secondo per Largo E.Fridiano: da un vano ingresso di mq 11.10; da una camera di mq 18.20 con annesso ballatoio 0.70x2.30.
4. **Piano Primo** rispetto a via Amasello e terzo per Largo E.Fridiano: da una camera di mq 11.20, la quale da accesso ad un piccolo W.C. e ad un vano cucina di mq 18.50 con annesso ballatoio di 0.75x3.00 con affaccio su Largo E.Fridiano;



I suddetti piani sono collegati verticalmente con una scala interna ad una rampa.

La struttura portante del fabbricato risulta costituita in muratura. Le pareti interne risultano intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono realizzati in lamiera zincata con cassonetto per avvolgibile in plastica monoblocco e quelli interni in legno. Il pavimento risulta costituito da monocottura anni '80.

La copertura risulta a tetto piano, i ballatoi in c.a. Internamente si presenta in buono stato di conservazione, tranne il soffitto al piano primo che si nota la presenza di continue infiltrazioni d'acqua a seguito della cattiva impermeabilizzazione del tetto piano. Inoltre risultano in pessime condizioni, anche strutturali, dei ballatoi prospicienti su Largo E. Fridiano, a seguito dello stato avanzato di corrosione delle armature.

Il fabbricato risulta confinato, lateralmente da altre proprietà (Est ed Ovest) e dalle due vie Amasello e largo E. Fridiano (Nord e Sud).

IMMOBILE 2

Terreno in Comune di Regalbuto (EN)

- foglio n.61 part.lla 479
- foglio n.61 part.lla 33

Piccolo appezzamento di terreno ubicato antistante il fabbricato, di cui alla descrizione "Immobile 1", lato Largo E. Fridiano.

a) Terreno censito al Catasto Terreni, del Comune di Regalbuto, fg.61 part. 479, ed esteso 60 mq. Detta area risulta confinata a Nord con Largo E.Fridiano, Est ed Ovest con le part.lle di altra ditta e a Sud con part.lla n.33 della stessa ditta. Su detta particella insiste un rudere di vecchia costruzione abbandonato, adibito precedentemente a pollaio e non censito in catasto (non necessario accatastamento in quanto rientrante nei casi di esclusione - art.3 D.M. 28/98). L'intera area risulta non coltivata, tranne qualche pianta di agrumi, delimitata lateralmente da recinzione con paletti e da un muretto, facente parte del rudere pollaio, ciglio strada.

b) Terreno censito al Catasto Terreni, del Comune di Regalbuto, fg.61 part. 33, ed



esteso 151 mq si trova confinante per un lato con la particella sopra descritta n.479 e per il resto con le part.ile di altre ditte. Su detta area insistono alcune piante di fico d'india ed attualmente in uno stato totale di abbandono. L'intera area non risulta delimitata da recinzione.

I dati catastali risultano conformi rispetto allo stato di fatto.

4.2 - 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”;*

Tutti gli immobili di cui trattasi, foglio n.61 mappali nn.429 sub 3 e sub 5 e particelle n.33-479, risultano in comproprietà:

- 1/2 al debitore esecutato;
- 1/2 alla ex moglie (estranca all'esecuzione immobiliare di cui trattasi).

4.3 - quesito c) *“accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.*

La quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili, foglio n.61 mappali nn.429 sub 3 e sub 5 e particelle n.33-479, spettante al debitore risulta provenire all'esecutore con atto di compravendita del 25/10/2001 a rogito del notaio Saruccia Amendolia di Agira, rep. n. 21641, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 07/11/2001 ai nn. 8638/7794 e registrato a Enna il 07/11/2001 al n.2257. La restante metà (1/2) degli immobili di cui trattasi risulta, con stesso atto di compravendita, attribuita al coniuge (oggi separati con sentenza esecutiva del 20/07/2005 del Tribunale di Nicosia). Risulta verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

4.4 - quesito d) *“precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”*



La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

4.5 – 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;*

Gli immobili interessati dalla presente esecuzione immobiliare, risultano censiti in catasto:

foglio n.61	part.lla n.429 sub 3	Garage, C/6 di classe 3 – è stato necessario chiedere all'Agenzia del Territorio la correzione dei dati in quanto non risultava rasterizzata la planimetria catastale.
	part.lla n.429 sub 5	Fabbricato per civile abitazione, A/4 di classe 3 – avente 6,5 vani – <i>dati corretti</i>
	particella n.479	Terreno di 60 mq, seminativo di classe 4 – risulta insistere su tale area un rudere in precedenza destinato a pollaio – <i>non necessario accatastamento in quanto rientrante nei casi di esclusione - art.3 D.M. 28/98</i>
	particella n.33	Terreno di 151 mq, fico d'india di classe 1 - <i>dati corretti</i>

4.6 - 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”;*

Per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, le formalità da cancellare sono quelli di seguito descritte.

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto Pubblico a rogito dal notaio AMENDOLA SARUCCIA del 26/10/2001 Rep.n.21642 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 07/11/2001 ai nn. 8639/470, a **favore** di SANPAOLO IMI s.p.a. con sede a Torino **contro** il debitore esecutato e l'ex coniuge (quest'ultima estranea all'esecuzione immobiliare).



- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Rimini n.2083 del 22/10/2011, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 10/11/2011 al n. 9487 del Registro Generale ed al n. 982 del Registro Particolare, a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Cesena contro il debitore esecutato su una quota pari a ½ dei beni sopra descritti.

- TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DI SEQUESTRO del Tribunale di Nicosia n.2853 del 27/11/2012, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 27/12/2012 al n. 11424 del Registro Generale ed al n. 9902 del Registro Particolare.

- TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Enna n.122 del 18/07/2013, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 19/11/2013 al n. 8754 del Registro Generale ed al n. 6349 del Registro Particolare, a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Cesena contro il debitore esecutato su una quota pari a ½ dei beni sopra descritti..

4.7 – quesito g) *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Regalbuto e dal relativo certificato di destinazione urbanistica n.112/2014 rilasciato dall'UTC [allegato alla presente], è emerso quanto segue:

foglio n.61	part.lla n.429	Zona “B” – Aree urbane residenziali di completamento
	particella n.479	• 17mq / 60mq in Zona “B” – Aree urbane residenziali di completamento

		• 43mq / 60mq in Zona "E" – Agricola
	particella n.33	Zona "E" – Agricola

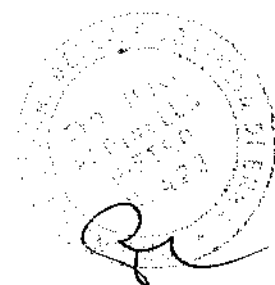
4.8 quesito h) *“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”*

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, censito con le particelle n.429 sub 3 e 429 sub 5, risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 per i piani S2, S1 e terra rispetto alla via Amasello. Con Concessione Edilizia n. 3441 del 02/12/1978, e prorogata con provvedimento n.6996/82 del 03/03/1983 per ulteriori mesi dal Comune di Regalbuto, è stata effettuata la sopraelevazione, realizzando l'attuale piano primo rispetto alla via Amasello. Pertanto il fabbricato risulta conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia.

4.9 – quesito i) *“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”*

Il fabbricato per civile abitazione con sottostante garage, foglio n.61 mappale n.429 sub 3 e sub 5, risulta come residenza della figlia minorenni e della ex moglie del debitore esecutato, quest'ultima già proprietaria della restante quota di ½. In merito all'appezzamento di terreno, costituito dalle particelle nn.479 e 3 del foglio 61, risultano all'atto del sopralluogo in uno stato di completo abbandono.

4.10 – quesito j) *“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, etc.)”

IMMOBILE 1

Fabbricato per civile abitazione in Comune di Regalbuto (EN) sito tra via Amasello e Largo Emilio Fridiano

- foglio n.61 part.lla 429 sub.5 - Via Amasello n.116/A;
- foglio n.61 part.lla 429 sub.3 - Largo Emilio Fridiano n.8;

Il fabbricato di cui trattasi, prospicie su Via Amasello per un lato, su Largo Emilio Fridiano per l'altro opposto, e confinato lateralmente su fabbricati di altre proprietà, si eleva su due piani fuori terra rispetto alla via principale Amasello e quattro piani rispetto alla secondaria via pubblica Largo Emilio Fridiano.

L'interno immobile in questione risulta così costituito, in ordine rispetto alla via Amasello / Largo E. Fridiano:

- Piano S2 / T: un locale adibito a garage di mq 34, con accesso diretto a piano terra dal Largo Emilio Fridiano n.8 e da una scala interna proveniente dai locali soprastanti. Il suo interno risulta intonacato allo stato grezzo. L'utilizzo di detto locale, oltre come garage, anche per deposito serbatoi idrici a servizio dell'intero fabbricato;
- Piano S1 / 1°: da una camera di mq 14.00; da un W.C. di mq 4.30, da un piccolo disimpegno e da un ripostiglio di mq 5.60 (quest'ultimo da accesso interno, attraverso una scala, al locale garage posto al piano S2 di cui al punto a);
- Piano Terra / 2°: da un vano ingresso di mq 11.10; da una camera di mq 18.20 con annesso ballatoio 0.70x2.30.
- Piano Primo / 3°: da una camera di mq 11.20, la quale da accesso ad un piccolo W.C.



e ad un vano cucina di mq 18.50 con annesso ballatoio di 0.75x3.00 con affaccio su Largo E.Fridiano;

I suddetti piani sono collegati verticalmente con una scala interna ad una rampa.

La struttura portante del fabbricato risulta costituita in muratura. Le pareti interne sono intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono realizzati in lamierino zincato con cassonetto e avvolgibile in plastica, mentre quelli interni in legno. Il pavimento risulta costituito da mattoni in monocottura anni '80.

Il fabbricato risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a metano.

La copertura è realizzata a tetto piano, i ballatoi in c.a. Internamente si presenta in stato sufficiente di conservazione, tranne il soffitto al piano primo sul quale si evince la presenza di infiltrazione d'acqua, a seguito di una cattiva impermeabilizzazione della copertura a tetto piano. Inoltre risultano in pessime condizioni, anche strutturali, i ballatoi, a seguito dello stato avanzato di corrosione delle armature e sgretolamento del calcestruzzo.

IMMOBILE 2

Piccolo appezzamento di Terreno in Comune di Regalbuto (EN)

- foglio n.61 part.lla 479;
- foglio n.61 part.lla 33;

Piccolo appezzamento di terreno, censito al Catasto Terreni, del Comune di Regalbuto, al foglio 61 con la part.lla n. 479 estesa 60 mq e part.lla n. 33 estesa 151 mq. Si trova ubicato frontalmente al fabbricato sopra descritto "Immobile n.1" ed opposto alla via pubblica Largo E. Fridiano.

Sulla prima particella (479) lato strada insiste un rudere di vecchia costruzione



abbandonato, adibito precedentemente a pollaio. Il resto dell'appezzamento risulta occupato da qualche pianta di agrumi e fico d'india. L'intera area risulta non coltivata e delimitata lateralmente a tratti da recinzione con paletti e rete metallica. Morfologicamente sistemata con terrazzamenti quasi pianeggianti, inoltre non è accessibile da mezzi meccanici.

4.11 – quesito k) *“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”*

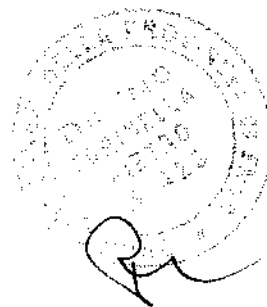
Si procede ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni similari offerti dal mercato attuale, pertanto il valore finale dell'immobile viene calcolato con il sistema della comparazione mentre la valutazione viene eseguita in base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili all'immobile in esame.

In merito all'unità di riferimento si considera:

- per fabbricati: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie interna dei



vani, oltre la quota di superficie occupata dai muri interni ed esterni perimetrali.

- per terreni: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie dedotta dalle visure catastali.

Si reputa congruo attribuire agli immobili il seguente valore unitario:

- Fabbricato per civile abitazione: € 600,00 / mq;
- Locale adibito a garage: € 400,00 / mq;
- Terreno con destinazione urbanistica zona "B" € 210,00 / mq;
- Terreno con destinazione urbanistica zona "E" € 10,00 / mq;

Al fine della valutazione economica degli immobili pignorati, si considerano due unità

indivisibili, così distinti:

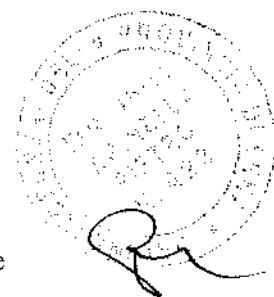
IMMOBILE 1

Fabbricato per civile abitazione in Comune di Regalbuto (EN) sito tra via Amasello e

Largo Emilio Fridiano

- foglio n.61 part.lla 429 sub.5 - Via Amasello n.116/A:
- foglio n.61 part.lla 429 sub.3 - Largo Emilio Fridiano n.8:

Il fabbricato di cui trattasi, con accesso su Via Amasello n.116 avente un superficie netta interna complessiva destinata ad abitazione di circa mq 85 oltre una superficie di 7.85 mq distribuita in 4 ballatoi, con superficie commerciale 41 mq per piano, mentre il garage ha una superficie netta mq 34 e superficie commerciale anch'essa di 41 mq.



BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Fabbricato per civile abitazione	Superficie commerciale 3*41 mq	€ 600/mq	€ 73.800,00
Garage	Superficie commerciale mq 41	€ 400/mq	€ 16.400,00
TOTALE STIMATO IMMOBILE 1			€ 90.200,00

IMMOBILE 2

Piccolo appezzamento di Terreno in Comune di Regalbuto (EN), foglio 61

- particella n.479 • **17mq / 60mq in Zona “B”** – Aree urbane residenziali di completamento
- particella n.33 • **43mq / 60mq in Zona “E”** – Agricola
- **151 mq in Zona “E”** – Agricola

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Terreno ricadente in zona “B”	Superficie commerciale mq 17	€ 210,00/mq	€ 3.570,00
Terreno ricadente in zona “E”	Superficie commerciale mq (43 + 151)	€ 10,00/mq	€ 1.940,00
TOTALE STIMATO IMMOBILE 2			€ 5.510,00

TOTALE

	immobile 1	€ 90.200,00
	immobile 2	€ 5.510,00
	SOMMANO	€ 95.710,00

4.12 - quesito 1) “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”



La vendita degli immobili può avvenire in due lotti, in quanto l’appezzamento di terreno ed il fabbricato risultano del tutto separati e con accessi indipendenti dalla via pubblica.

Il prospetto di vendita può essere sintetizzato come segue:

	Bene	Estensione	Valore
LOTTO N.1	Fabbr.to per civile abitazione <u>foglio n.61 part.lle 429 sub 5</u>	Superficie commerciale mq 41x3 piani	€ 73.800,00
	Garage <u>foglio n.61 part.lle 429 sub 3</u>	Superficie commerciale mq 41	€ 16.400,00

TOTALE LOTTO N.1			€ 90.200,00
LOTTO N.2	Piccolo appezz.to di Terreno <u>foglio n.61 part.lle 479 e 33</u>	17 mq - Zona "B" 194 mq - Zona "E"	€ 5.510,00
TOTALE LOTTO N.2			€ 5.510,00

4.13 - quesito m) *"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"*

A corredo della presente, si allega idonea documentazione fotografica

4.14 - quesito n) *"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"*

Gli immobili di cui trattasi risultano intestati:

- ½ all'esecutato;
- ½ alla ex moglie (cстранca alla presente esecuzione immobiliare).

Poiché al debitore esecutato si appartiene la quota di un ½ di tutti gli immobili interessati dall'esecuzione in questione, il valore commerciale della parte di spettanza risulta essere:

	Bene	Valore intero	Valore 1/2
LOTTO N.1	Fabbr.to per civile abitazione <u>foglio n.61 part.lle 429 sub 5</u>	€ 73.800,00	€ 36.900,00
	Garage <u>foglio n.61 part.lle 429 sub 3</u>	€ 16.400,00	€ 8.200,00
TOTALE LOTTO N.1			€ 45.100,00
LOTTO N.2	Piccolo appezz.to di Terreno <u>foglio n.61 part.lle 479 e 33</u>	€ 5.510,00	€ 2.755,00
TOTALE LOTTO N.2			€ 2.755,00
TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO			€ 47.855,00

4.15 - quesito o) *"accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al*



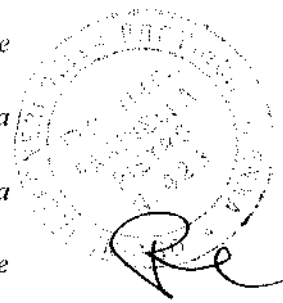
pagamento dell'IVA. fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso"

Non si tratta di fabbricati soggetti a pagamento ad IVA.

4.16 - quesito p) *"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"*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

4.17 - quesito q) *"verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni".*



È stato redatto dal sottoscritto il certificato di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmesso, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia, giusto ID n.181705 del 04/10/2014. La classe energetica risulta "G" con prestazione energetica globale risultante pari a 357.8 kWh/m²*anno, come da certificato allegato.

5 - Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente

relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento se dovesse necessitare.

Dallo studio dei fascicoli emerge che i beni pignorati consistono:

IMMOBILE 1

Fabbricato in Comune di Regalbuto (EN) sito tra Via Amasello n.116/A e Largo

Emilio Fridiano n.8;

- foglio n.61 part.lla 429 sub.3;
- foglio n.61 part.lla 429 sub.5;

Il fabbricato di cui trattasi, con struttura portante in muratura, prospiciente su Via Amasello per un lato, su Largo Emilio Fridiano per l'altro opposto, e confinato lateralmente su fabbricati di altre proprietà, si eleva su quattro piani fuori terra: due piani seminterrati, terra e primo rispetto alla via Amasello.

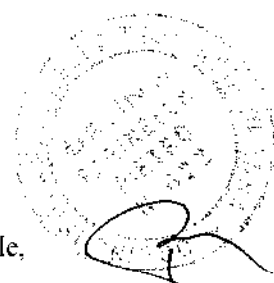
L'interno dell'immobile in questione risulta così costituito:

a) foglio n.61 part.lla 429 sub.3;

1. **Piano S2** rispetto a via Amasello e terra per Largo E.Fridiano: Un locale, destinato a garage, costituito da un unico vano di mq 34, con accesso diretto da Largo Emilio Fridiano n.8, internamente comunicante con il fabbricato soprastante di cui al successivo punto b).

b) foglio n.61 part.lla 429 sub.5;

2. **Piano S1** rispetto a via Amasello e primo per Largo E.Fridiano: da una camera; da un W.C, da un piccolo disimpegno e da un ripostiglio;
3. **Piano Terra** rispetto a via Amasello e secondo per Largo E.Fridiano: da un vano ingresso da via Amasello; da una camera con annesso ballatoio prospiciente su L.E.Fridiano.
4. **Piano Primo** rispetto a via Amasello e terzo per Largo E.Fridiano: da una



camera con annesso ballatoio con affaccio su via Amasello, da un piccolo W.C. e ad un vano cucina con annesso ballatoio con affaccio su Largo

E.Fridiano;

IMMOBILE 2

Terreno in Comune di Regalbuto (EN)

- foglio n.61 part.lla 479
- foglio n.61 part.lla 33

Piccolo appezzamento di terreno ubicato antistante il fabbricato, e separato dalla via pubblica Largo E. Fridiano.

L'appezzamento risulta costituito da due particelle catastali, fg.61 part.lla 479 e part.lla 33 ed estesi rispettivamente 60 mq e 151 mq. Urbanisticamente ricade in verde agricolo "zona E", tranne una porzione di 17 mq che ricade in "zona B". Detta area risulta servita a Nord dalla via pubblica Largo E.Fridiano, ma non accessibile con mezzi meccanici a seguito del dislivello esistente. Su detta area insiste un rudere di vecchia costruzione abbandonato, adibito precedentemente a pollaio e non censito in catasto (non necessario accatastamento in quanto rientrante nei casi di esclusione - art.3 D.M. 28/98). L'intera area risulta non coltivata, tranne qualche pianta di agrumi, e di fico d'india. Attualmente in uno stato totale di abbandono. L'intera area non risulta delimitata da recinzione.

I dati catastali risultano conformi rispetto allo stato di fatto, tranne per la particella n.429 sub 3, che risulta redatta la planimetria catastale e non rasterizzata, pertanto il sottoscritto a proceduto a presentare un'istanza di correzione all'Agenzia del Territorio di Enna. [Si allega copia]

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta conforme alle norme urbanistiche-edilizia, con epoca di costruzione iniziale ante '67, rifinito ed ampliato nel



1983.

Le unità immobiliari risultano complete e rifinite in tutto le sue parti, completi di impianti ed infissi interni ed esterni. La qualità delle rifiniture, tenuto conto dell'epoca di costruzione, risulta mediocre. Il fabbricato necessita di urgente manutenzione sul prospetto esterno e sulla copertura.

Da una valutazione di mercato il più probabile valore per gli immobili, oggetto della causa civile n. 62/2013 promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA soc. coop., risulta secondo il seguente prospetto:

	Bene	Estensione	Valore
LOTTO N.1	Fabbr.to per civile abitazione <i>foglio n.61 part.lla 429 sub 5</i>	Superficie commerciale mq 41x3 piani	€ 73.800,00
	Garage <i>foglio n.61 part.lla 429 sub 3</i>	Superficie commerciale mq 41	€ 16.400,00
TOTALE LOTTO N.1			€ 90.200,00
LOTTO N.2	Piccolo appezz.to di Terreno <i>foglio n.61 part.lla 479 e 33</i>	17 mq - Zona "B" 194 mq - Zona "E"	€ 5.510,00
TOTALE LOTTO N.2			€ 5.510,00

Considerato che al debitore esecutato spetta una quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero, pertanto la sua parte spettante somma complessivamente **€ 47.855,00**, secondo il seguente schema:

	Bene	Valore intero	Valore 1/2
LOTTO N.1	Fabbr.to per civile abitazione <i>foglio n.61 part.lla 429 sub 5</i>	€ 73.800,00	€ 36.900,00
	Garage <i>foglio n.61 part.lla 429 sub 3</i>	€ 16.400,00	€ 8.200,00
TOTALE LOTTO N.1			€ 45.100,00
LOTTO N.2	Piccolo appezz.to di Terreno <i>foglio n.61 part.lla 479 e 33</i>	€ 5.510,00	€ 2.755,00
TOTALE LOTTO N.2			€ 2.755,00



TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO

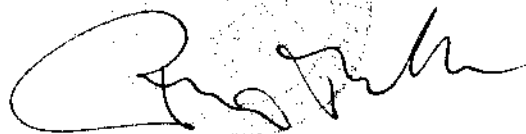
€ 47.855,00

È stato redatto dal sottoscritto il certificato di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmesso, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia, giusto ID n.181705 del 04/10/2014. La classe energetica risulta "G" con prestazione energetica globale risultante pari a 357.8 kWh/m²*anno, come da certificato allegato.

Fanno parte integrante della presente: Verbale di sopralluogo; stralcio catastale; planimetrie fabbricato; rilievo fotografico; visure catastali ed ipotecarie; certificato di prestazione energetica (APE);

Nicosia, li 06 ottobre 2014

IL CTU
Dr. Ing. Pietro FARINELLA





TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 02/2013 R.G. Es.

Promossa da: BANCA POPOLARE DELL'ENNA ROMA CND SOC COOP.



VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2014, addì 04 del mese di 04 alle ore 12:32, nel Tribunale di Enna, avanti al giudice onorario dell'esecuzione Dott. Nunzio Noto, a seguito di ordinanza in data 04/04/2014, emesso nella procedura sopra indicata, compare, l'esperto

ING. FARI NURRA PIETRO, NAVE A NICOLOSA 12
20/08/1970 - Residente a NICOLOSA in VIA
RAFFAELLO 1 - STUZZO 7. VIC. PESA D'ARONA, 2
0035 - 638470

- Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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 proprietà 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 necessario 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, eienchi 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;

i) 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;

j) 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.);

k) 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;

l) 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;

m) alleghi 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;

n) 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;

o) 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 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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;

q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni;

Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*.

- Firma dell'esperto anche per accusare ricevuta del MOD. A e del MOD. Al



- **Il giudice dell'esecuzione**, inoltre;
- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- fissa il termine di giorni 90 da oggi per il deposito della relazione scritta;

- dispone in suo favore acconto di € 1.000,00, che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;
- invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su *internet* della relazione a degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

- Il giudice dell'esecuzione, infine,

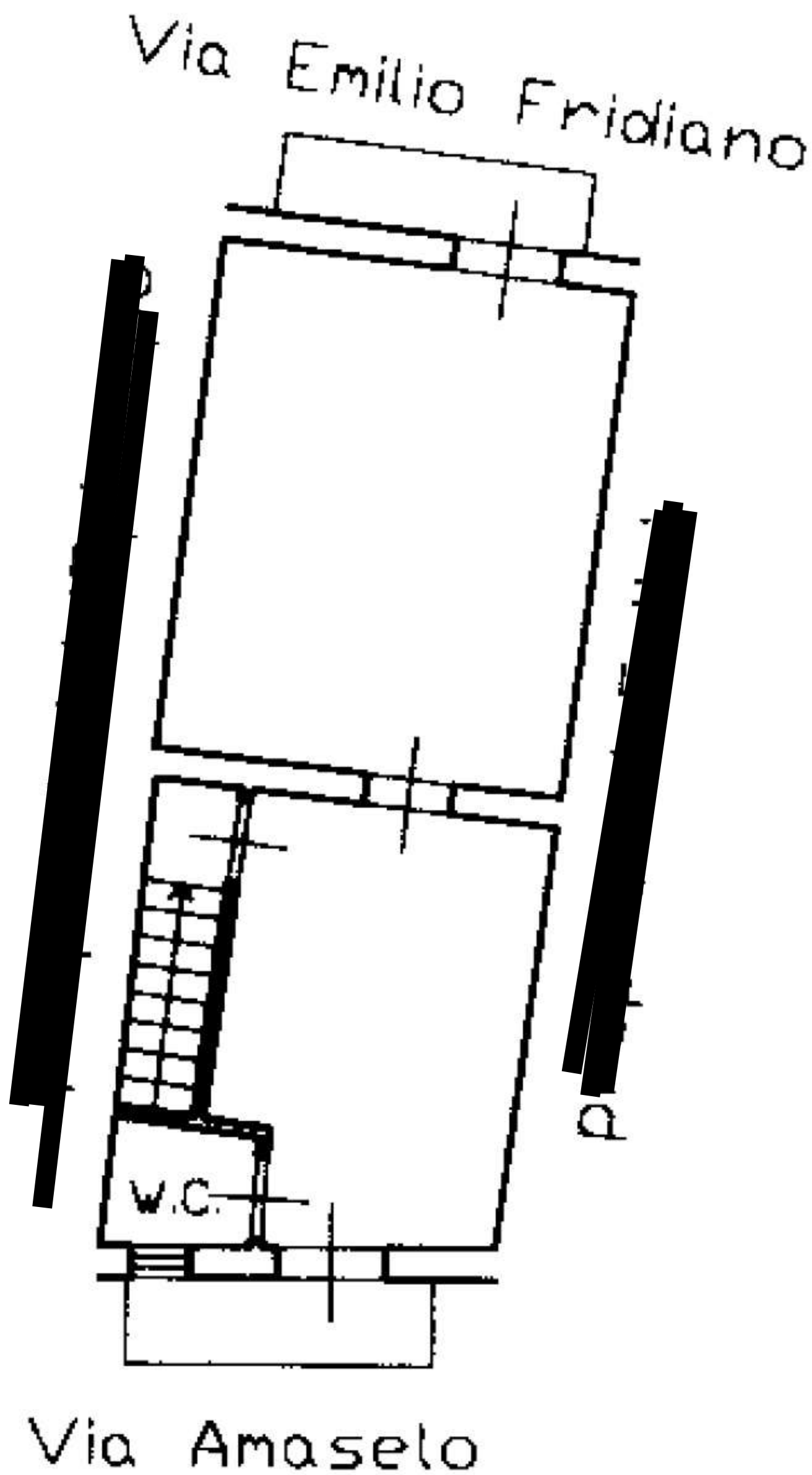
- da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- da atto, altresì che le operazioni iniziano oggi **contestualmente** con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.
- Rinvia per la comparizione parti e degli interessati all'udienza del 14/04/2014.

Il Giudice dell'esecuzione

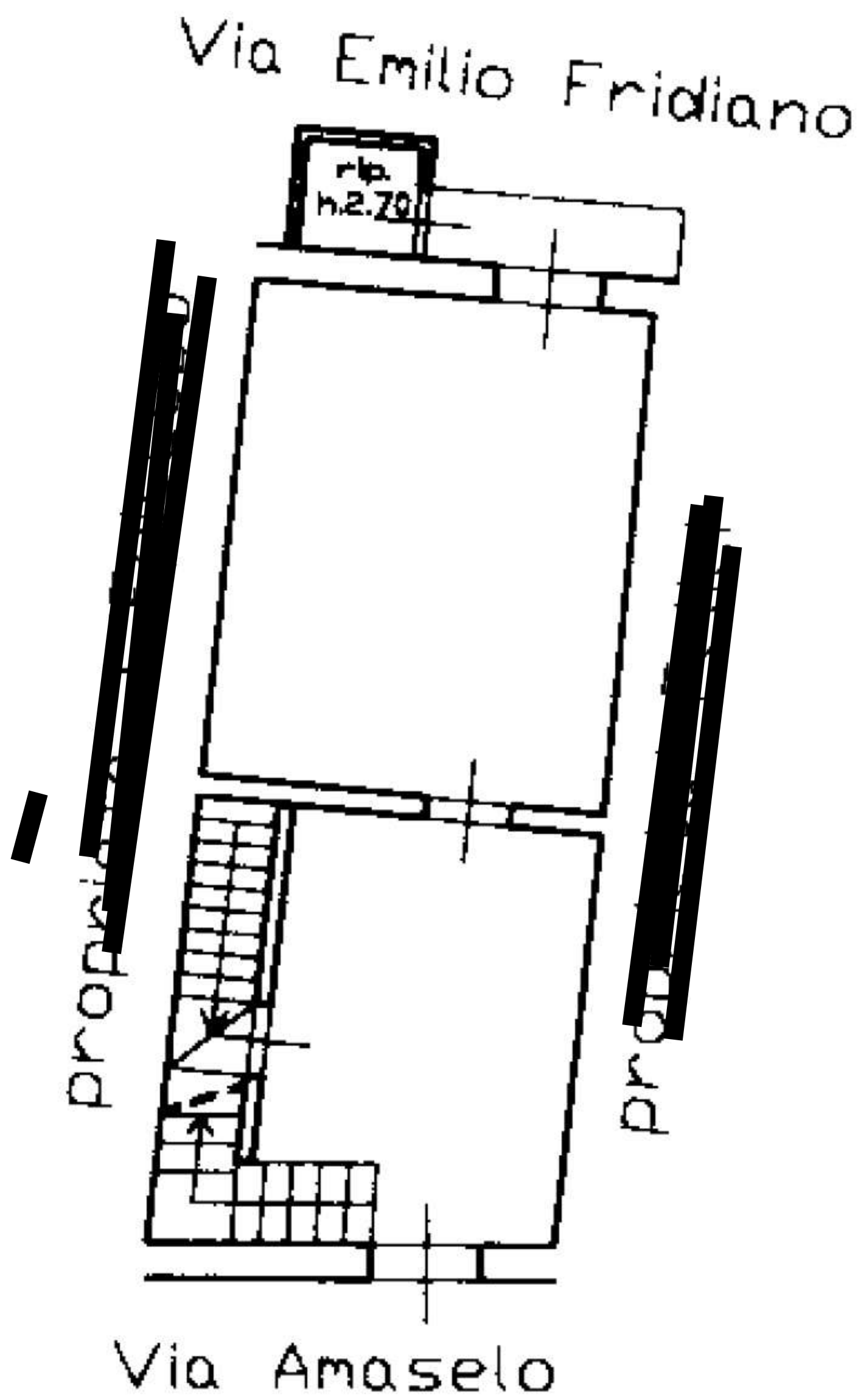
(Dott. Nunzio Noto)



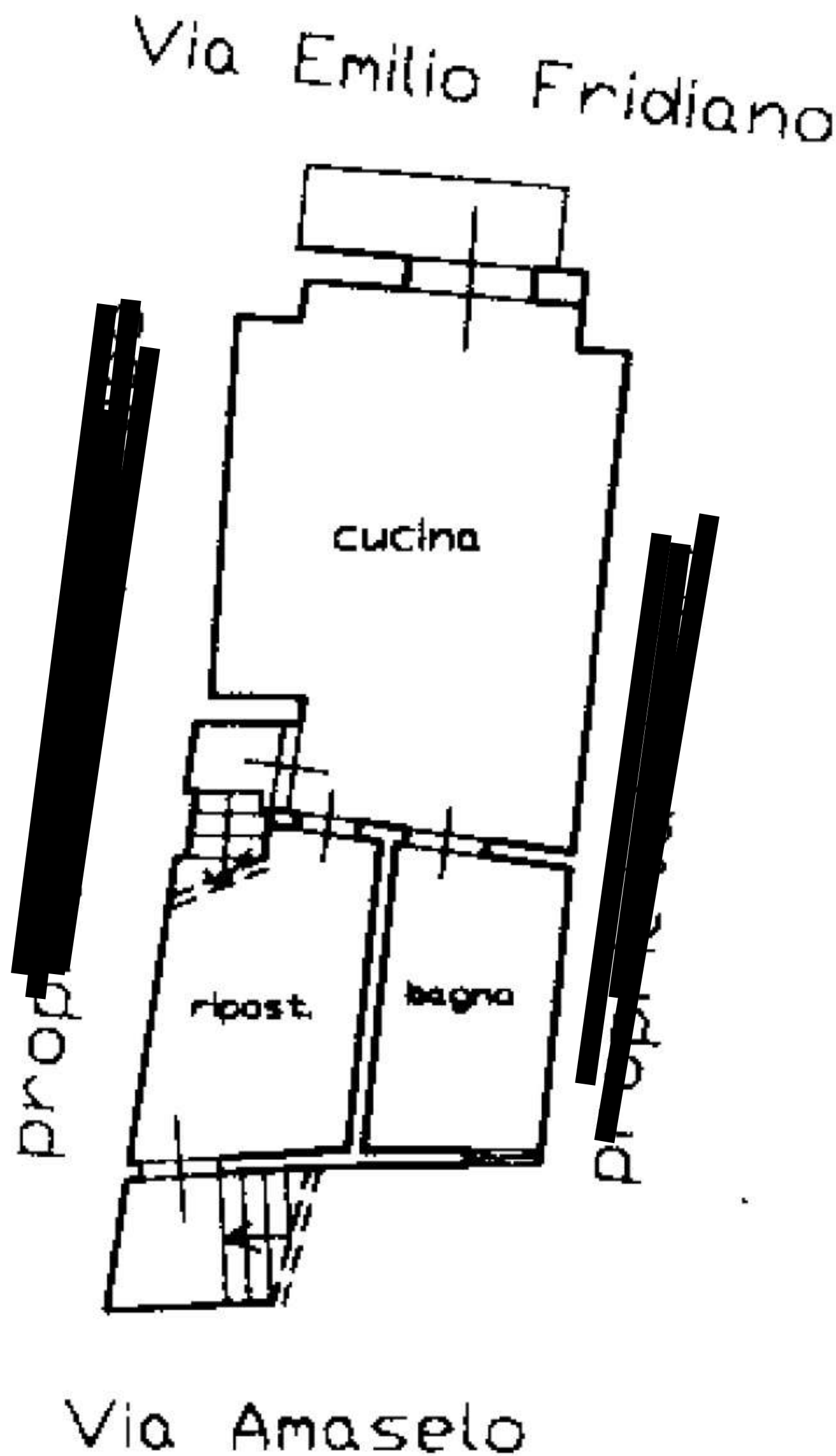
PRIMO PIANO
 h. 2,90



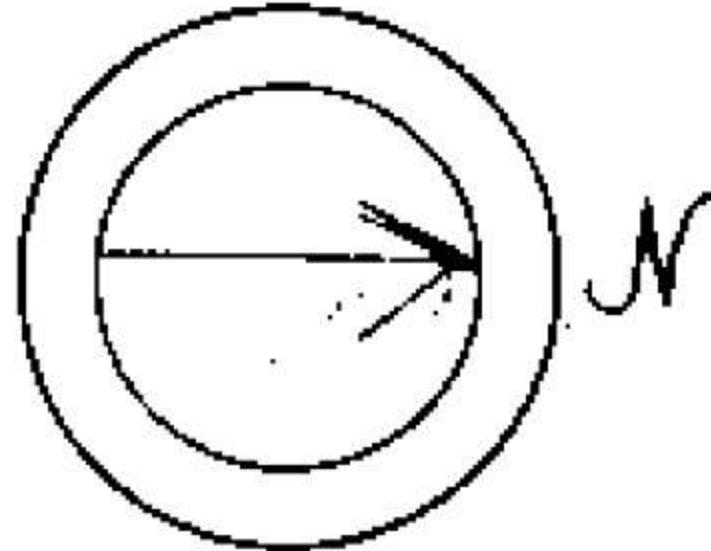
PIANO TERRA
 h. 3,60



PIANO S.1
 h. 2,80



ORIENTAMENTO

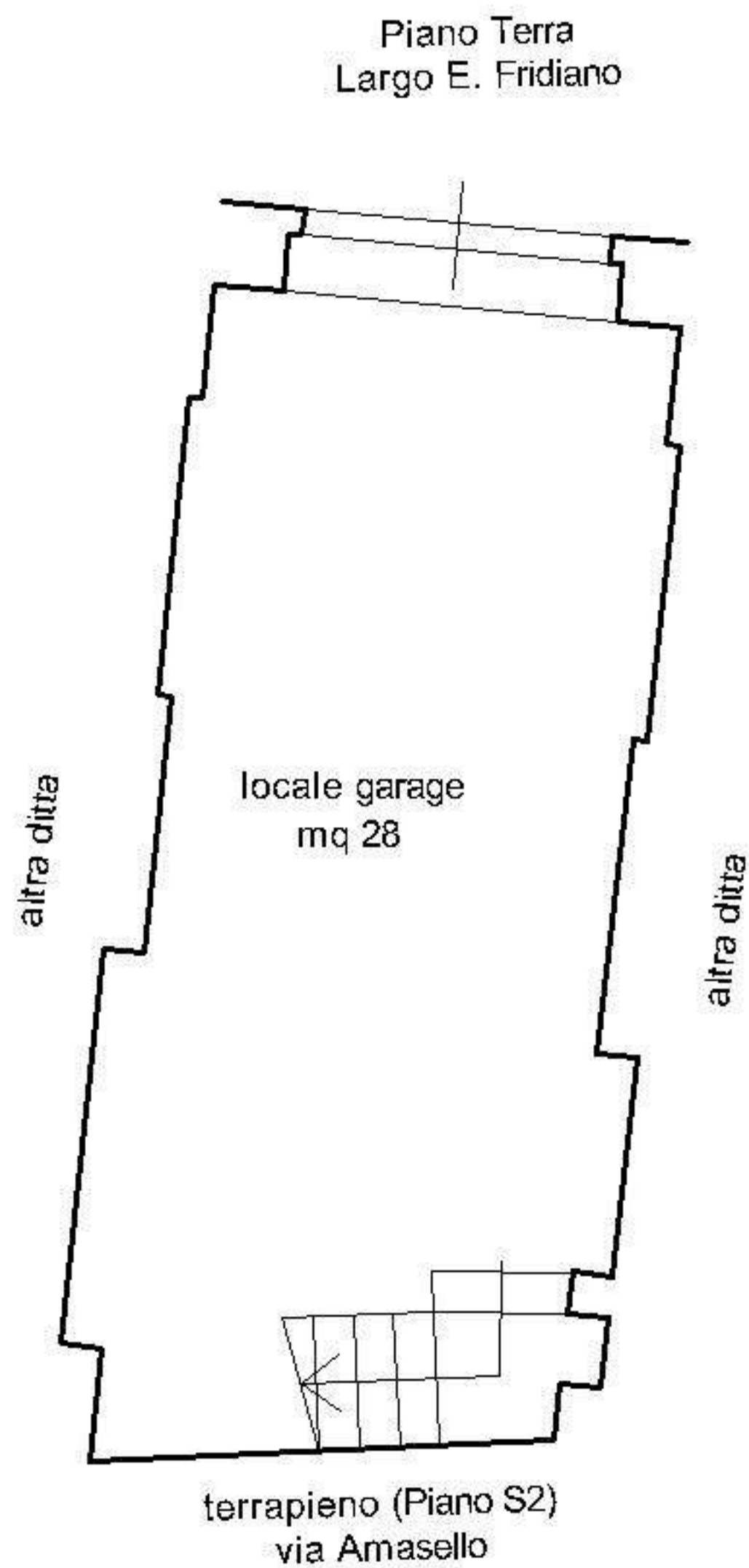


SCALA DI 1: 200

PLANIMETRIA

scala 1:100

Part.IIa 429 sub 3 foglio 61



N=13100

E=30300

































