



# Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italia

☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - { 393 8422124

✉ [max@stazzone.it](mailto:max@stazzone.it) - 🌐 [www.stazzone.it](http://www.stazzone.it)

**T r i b u n a l e d i E n n a**  
P r o v i n c i a R e g i o n a l e d i E n n a



**Oggetto**

**Esecuzione Immobiliare n. 54/2011 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*

**21/07/2017**

**Tavola**

**Visti**

.....

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.  
54/2011 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. 54/2011 R.G. Es.*

• • •

Ill.mo Signor Giudice Esecutore

**dott.ssa Evelina TRICANI**

**TRIBUNALE DI ENNA**

### Premessa

Con Decreto di nomina del **3 maggio 2017** 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: [44400974-E9BF-E440-3491-8AA71D6F92F4@telecompost.it](mailto:44400974-E9BF-E440-3491-8AA71D6F92F4@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 26 maggio 2017, 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 oltre che 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) allegghi 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 debitrice eseguita, 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 **20 settembre 2017**. Nel contempo mi autorizzò ad acquisire i fascicoli del procedimento immobiliare n. **54/2011** 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 **13 giugno 2017** alle ore **10:00**, previo avviso raccomandato a/r e mediante PEC alle parti del **29 maggio 2017**, (All.to n. 1), mi recai presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a *Barrafranca (EN)*, in *Via Carlo Buozzi, 5*, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Sul posto rinvenni solamente la controparte nella persona del **coniuge** della **debitrice esecutata** che non ha avanzato alcun rilievo e si è reso disponibile ad acconsentire l'accesso del sottoscritto sui luoghi del procedimento in oggetto.

Ultimate le operazioni di consulenza nell'immobile di Via Carlo Buozzi, 5, alle ore undici e minuti trenta, tutti i presenti si sono recati presso l'altro immobile indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, di proprietà della stessa **debitrice esecutata**, per la quota di 1/4, e sito in **Barrafranca (EN)** alla **Via Della Rinascita, 36** (ex 10), per un'ispezione generale dei luoghi e per eseguire gli accertamenti e tutte le operazioni peritali di rito.

Nel verbale di sopralluogo, da me redatto e allegato alla presente (All.to n. 4), sono state riportate sinteticamente tutte le operazioni svolte durante il suddetto sopralluogo. Tali accertamenti, necessari e salienti ai fini della valutazione dei beni, e consistiti nel rilievo geometrico e fotografico degli immobili 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, è stato confermato e sottoscritto da tutti i comparenti e precisamente dal **marito** della **debitrice esecutata** e dallo scrivente **C.T.U.**.

## Cap. 2 – Descrizione sintetica della vicenda

Con l'Atto di pignoramento immobiliare agli atti notificato, su richiesta della [REDACTED] allora rappresentata dall'avv.to *Valentino Gioia*, del foro di Milano, alla **debitrice esecutata** il **12 luglio 2011**, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 5 ottobre 2011 ai nn. 8349/6794, il

predetto creditore sottoponeva ad esecuzione forzata, per il recupero della parte di credito e accessori vantati, gli immobili appartenenti alla suddetta **debitrice esecutata** così descritti:

1. «Unità immobiliare sita in 94012 – Barrafranca (EN), Via Della Rinascita n. 10, piano T – Quota Proprietà 1/4, censita al catasto urbano del Comune di Barrafranca, sezione urbana C, foglio 13, particella 775, sub 2, cat. A/3, classe 1, vani 6»;
2. «Unità immobiliare sita in 94012 – Barrafranca (EN), Via Carlo Buozzi n. 5, piano T/1/2 – Quota Proprietà 100%, censita al catasto urbano del Comune di Barrafranca, sezione urbana B, foglio 13, particella 1792, sub 3, cat. C/1, classe 5, consistenza 54 m<sup>2</sup>».

### 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. 5.1 e 5.2), 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 Barrafranca (EN), in Via Della Rinascita, 36, (ex 10) censita al Catasto Fabbricati con la particella 775 – sub. 7 (ex 2) del foglio di mappa n. 13 – categoria A/3 di classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, piano: terra, rendita € 195,22».

Tale abitazione, che fa parte di un edificio avente altre unità immobiliari, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord-Ovest* con terreno della stessa ditta (foglio 13 – part. 1837), a *Nord-Est* con unità immobiliare di altra ditta appartenente allo stesso immobile (foglio 13 – part 775 – sub 8), a *Sud-Est* con terreno della stessa ditta (foglio 13 – part. 1838) antistante Via Della Rinascita, mentre a *Sud-Ovest* con unità immobiliare di altra ditta appartenente allo stesso immobile (foglio 13 – part.



777 – sub 10) – (All.to n. 9.3 – Estratto di Mappa Fabbricati - Visura n. T214845/2017).

Nello specifico tale unità immobiliare risulta intestata, per **1/4**, alla **debitrice esecutata** e per **3/4** alla madre, della stessa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 5.1 – Visura n. T209019):

Immobile

<b>Dati della Richiesta</b>	Comune di <b>Barrafranca</b> (Codice <b>A676</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ENNA Foglio: <b>13</b> – Particella: <b>775</b> - Sub.: <b>7</b>

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		13	775	7		A/3	1	6 vani	Totale: 97 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 94 m <sup>2</sup>	€ 195,22
<b>Indirizzo</b>					VIA DELLA RINASITA n. 10 Piano: T (*)					

(\*) *N. B. – Numero civico errato in visura – il numero civico corretto è il 36*

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MADRE DEBITRICE ESECUTATA	Proprietà per 3/4
2	DEBITRICE ESECUTATA	Proprietà per 1/4

È opportuno precisare in questa sede che, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, 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 Della Rinascita n. 10 e non Via Della Rinascita n. 36, come di fatto risulta essere (All.to n. 5.1 – Visura n. T209019 – Allegato n. 13.8 – Foto n. 14). La nuova numerazione è dovuta all'aggiornamento della toponomastica che ha interessato la Via della Rinascita negli ultimi anni. Tale errore è riportato anche nella certificazione notarile agli atti.

È opportuno anticipare in questa sede che è 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. 7.1 – Visura n. T21335) e lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo (All.to n. 9.2 – 9.3). Poiché le difformità riscontrate (aumento di superficie e volume) interessano porzioni di terreno non ancora censito all'urbano per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è necessario, preliminarmente, redigere un opportuno tipo mappale per il quale è indispensabile un rilievo topografico. Per una descrizione dettagliata delle operazioni necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta fornita per i quesiti **e)** ed **h)**.

*B) «Negozio ubicato a Barrafranca (EN), in Via Carlo Buozzi, 5 censito al Catasto Fabbricati con la particella 1792 – sub. 4 (ex 3) del foglio di mappa n. 13 – categoria C/1 di classe 5, consistenza 50 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, piani: terra, primo e secondo, rendita € 981,27».*

Tale immobile, 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 13 – particelle 1797), a *Est* con unità immobiliare di altre ditte appartenenti ad altro immobile (foglio 13 – particella 1793), a *Sud* con Via Carlo Buozzi mentre a *Ovest* con unità immobiliare di altre ditte appartenenti ad altro immobile (foglio 13 – particella 1718) – (All.to n. 6.2 – Estratto di Mappa Fabbricati - Visura n. T215753/2017).

Nello specifico tale unità immobiliare risulta intestata, per **1/1**, alla **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio era censita come segue (All.to n. 5.2 – Visura n. T209503):

Immobile

<b>Dati della Richiesta</b>	Comune di <b>Barrafranca</b> (Codice <b>A676</b> )
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ENNA Foglio: <b>13</b> – Particella: <b>1792</b> - Sub.: <b>4</b>

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1792	4		C/1	5	54 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	€ 1.059,77
<b>Indirizzo</b>					VIA CARLO BUOZZI n. 5 Piano: T-1-2					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA	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 della consistenza, superficie e rendita catastale, a causa di alcune difformità riscontrate tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.to n. 7.2 – Visura n. T213336) e lo stato di fatto dell'immobile riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo (All.to n. 10.1).

Dopo l'accatastamento effettuato dal sottoscritto, l'unità immobiliare in questione, presso l'Agenzia del Territorio, intestata sempre per **1/1** alla **debitrice esecutata**, risulta censita come segue (All.to n. 5.6 – Visura n. T111980):

Immobile

<b>Dati della Richiesta</b>	Comune di <b>Barrafranca</b> (Codice <b>A676</b> ) Provincia di ENNA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>13</b> – Particella: <b>1792</b> - Sub.: <b>4</b>

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1792	4		C/1	5	50 m <sup>2</sup>	Totale: 64 m <sup>2</sup>	€ 981,27
<b>Indirizzo</b>					VIA CARLO BUOZZI n. 5 Piano: T-1-2					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA	Proprietà per 1/1

**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. **Amalia Macrì Pellizzeri** di Piazza Armerina (EN) in data 2 febbraio 2012, 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 Barrafranca, relativamente alla proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, risulta quanto segue:

- I. l'immobile di cui alla **A)** del **quesito a)** è un **bene indiviso** del **debitore esecutato** in **comproprietà con altri soggetti**. Nello specifico **1/4** dell'intera proprietà, indivisa, è un **bene personale** appartenente al **debitore esecutato** e i restanti **3/4** sono di proprietà esclusiva di un'altra ditta.
- II. l'immobile di cui alla lettera **B)** del **quesito a)**, invece, è di proprietà esclusiva della **debitrice esecutata**, coniugata in **regime di separazione legale dei beni**.

### **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 alla **debitrice esecutata** 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. 54/2011 del R.G. Es. mancavano le planimetrie catastali delle unità immobiliari e lo stralcio planimetrico aggiornato e le visure catastali 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. 5 – 6 e 7).

Si è, inoltre, optato di richiedere la versione attuale delle visure catastali (All.to n. 5.1 e 5.2), degli estratti di mappa (All.to n. 6.1 e 6.2) e delle planimetrie catastali (All.to n. 7.1 e 7.2), 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.ti nn. 9 – 10 e 14).

**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)**, le unità immobiliari descritte al punto **A)** e **B)** risultano regolarmente accatastate (All.to n. 5.1 e 5.2) e di essa l'Agenzia del Territorio di Enna ha fornito le relative "Planimetria di unità immobiliare urbana" che vengono allegate alla presente (All.to n. 7.1 – Visura n. T213335 e All.to n. 7.2 – Visura n. T213336). Durante la visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto si è, inoltre, riscontrato che i predetti immobili risultano avere delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle predette planimetrie catastali.

Per procedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto in seguito alle difformità planimetriche riscontrate nelle predette unità immobiliari pignorate, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna due Denunce di Variazione Catastale (Docfa).

1. Nello specifico per l'unità immobiliare di Via Della Rinascita, 36, descritta al punto **A)** del quesito **a)**, in sede di sopralluogo si è rinvenuta una unità immobiliare avente una diversa distribuzione interna nonché un aumento di volume e superficie, del tutto abusive, che interessa porzioni di terreno della stessa ditta non ancora censite al catasto urbano. Precisamente tale aumento di superficie, come si evince dall'allegata planimetria redatta dal sottoscritto (All.to n. 9.2 e 9.3), consiste nell'aver realizzato, in adiacenza alla preesistente cucina-pranzo e al disotto del ballatoio del piano primo sul prospetto Est, un piccolo cucinino della superficie lorda di circa 4,68 m<sup>2</sup> e nell'aver chiuso ed ampliato, per circa 3,62 m<sup>2</sup>, la preesistente stalla trasformandola in locale di sgombero. In merito alla nuova distribuzione interna riscontrata, si precisa che tale trasformazione ha comportato un aumento sia della volumetria sia della superficie utile dell'unità immobiliare che conseguentemente incidono significativamente sul reddito catastale del bene.

Per quanto predetto, si rileva pertanto la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile mediante presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna di un tipo mappale (Pregeo), non in deroga, per ampliamento su corte al fine di procedere con il passaggio al Catasto Fabbricati delle due porzioni di terreno interessate dall'ampliamento (foglio 13 – part. 1837 e 1838). Frazionate le predette particelle, è necessario procedere alla presentazione di un nuovo accatastamento (Docfa) per ampliamento, fusione e diversa distribuzione.

Per la redazione del predetto tipo mappale, inoltre, necessita l'esecuzione di un rilievo topografico eseguito da un tecnico topografo da nominare a cura del sottoscritto, previa autorizzazione della S.V. Ill.ma.

È opportuno evidenziare, inoltre, che poiché le predette particelle di terreno interessate dall'ampliamento (foglio 13 – part. 1837 e 1938), in catasto risultano ancora intestate al padre e alla madre della debitrice esecutata, nonostante l'avvenuto decesso del padre, prima di procedere al frazionamento e alla successiva fusione con il fabbricato oggetto di pignoramento, è indispensabile procedere all'allineamento delle ditte, ovvero occorre presentare presso l'Agenzia del territorio di Enna solo una domanda di voltura, per le particelle 1837 e 1838, nel caso in cui tali particelle siano state già portate in successione. Qual ora questa ultima ipotesi non sia verificata, per procedere all'allineamento delle ditte, occorre presentare una denuncia di successione integrativa in morte del padre della debitrice esecutata, e successivamente la predetta domanda di voltura catastale.

La presentazione, presso l'Agenzia del territorio di Enna, della planimetria catastale aggiornata inerente la predetta unità immobiliare comporta, nel primo caso, una spesa complessiva **per diritti di € 230,00** [€ 71,00 per la presentazione della voltura catastale, € 109,00 = (44,00+65,00) per la presentazione del Tipo Mappale (Pregeo) e € 50,00 per la presentazione della Denuncia di Variazione Catastale (Docfa)] e **un onorario**, per competenze professionali, di **€ 1.500,00**, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva od omessa presentazione. Nel secondo caso, invece, la spesa per l'aggiornamento della planimetria catastale complessivamente ammonta **per diritti a € 697,20** [€ 467,20 = (168,00 + 168,00 + 35,00 + 64,00 + 32,20) per la presentazione della denuncia di successione integrativa, € 71,00 per la presentazione della voltura catastale, € 109,00 = (44,00+65,00) per la presentazione del Tipo Mappale (Pregeo) e € 50,00 per la

presentazione della Denuncia di Variazione Catastale (Docfa)] e **un onorario**, per competenze professionali, di **€ 2.000,00**, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva od omessa presentazione della successione integrativa e della nuova catastazione.

**È auspicabile, infine, portare a conoscenza della S.V.III.ma che per l'accettazione della documentazione relativa all'accatastamento del suddetto immobile, l'Agenzia del Territorio di Enna richiede un apposito provvedimento di codesto Tribunale con il quale si autorizza e delega il sottoscritto, per la pratica in questione, a rappresentare il Tribunale di Enna nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria (ex art. 63 D.P.R. N. 600/1973).**

2. Relativamente all'unità immobiliare di Via Carlo Buozzi, 5, descritta al punto **B)** del quesito **a)**, invece, in sede di sopralluogo si è rinvenuta solamente una diversa distribuzione interna in corrispondenza del piano terra del negozio. Nello specifico in tale piano è stato realizzato una parete di divisione, in corrispondenza dello spazio di vendita adiacente la scala di collegamento interna, al fine di creare un piccolo retrobottega e stanza di prova. Tale ambiente non era indicato nella planimetria catastale acquisita dal sottoscritto (All.to n. 7.1 – Visura n. T213336).

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. 14).

In seguito al predetto aggiornamento, per l'immobile di Via Carlo Buozzi, 5, vengono allegate alla presente relazione, sia la nuova visura catastale (All.to n. 5.6 – Visura n. T111980), sia la nuova planimetria catastale (All.to n. 7.4 – Visura n. T117657).

#### **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 26 novembre 2004 ai nn. 12412/2358, di **ipoteca volontaria**, con atto in Notaio Aldo Barresi da Enna del 18 novembre 2004, repertorio n. 23894/10562, derivante da concessione a garanzia di mutuo in **favore** del **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede in Palermo (PA), e **contro** la **debitrice esecutata**, per la quota di **1/1**, gravante sul del bene immobile descritto al punto **B)** del quesito **a)** oggetto di pignoramento immobiliare.
- 2.) **Trascrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 19 dicembre 2005 ai nn. 13864/9003, di **atto esecutivo o cautelare** derivante dal **verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Enna del 29 novembre 2005, repertorio 781/2005 in **favore** della Società [REDACTED] e **contro** la **debitrice esecutata**, relativamente alla quota di **1/1** del bene immobile descritto al punto **B)** del quesito **a)** oggetto di pignoramento immobiliare.
- 3.) **Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 17 marzo 2006 ai nn. 3566/851, di **ipoteca giudiziale**, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 6 ottobre 2005, repertorio nn. 604/2005, in **favore** della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, con sede in Siena e **contro** la **debitrice esecutata**, relativamente alla quota di **1/4** del bene immobile descritto al punto **A)** del quesito **a)** e alla quota di **1/1** del bene immobile descritto al punto **B)** del quesito **a)**, entrambi oggetto di pignoramento immobiliare.
- 4.) **Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 24 marzo 2011 ai nn. 2517/316, di **ipoteca legale**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 5 novembre 2004, in **favore** della **SE.RI.T Sicilia S.p.A – Agente della Riscossione per la Provincia di Enna**, con sede in Enna e **contro** la **debitrice esecutata**, relativamente alla quota di **1/4** del bene immobile descritto al punto **A)** del quesito **a)**.
- 5.) **Trascrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 5 ottobre 2011 ai nn. 8349/6794, di **atto esecutivo o cautelare** derivante dal **verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Enna del 12 luglio 2011, repertorio 54 in **favore** della Società [REDACTED] e **contro** la **debitrice esecutata**, relativamente alla quota di **1/4**



del bene immobile descritto al punto **A)** del quesito **a)** e alla quota di **1/1** del bene immobile descritto al punto **B)** del quesito **a)**, entrambi 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), 2), 3), 4)** e **5)**.

#### **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 Barrafranca, non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto si tratta solamente di unità immobiliari urbane che allo stato attuale risultano essere adibite ad abitazione (*foglio 13 - particella 775 – sub. 7*) e rispettivamente a negozio (*foglio 13 - particella 1792 – sub. 4*).

Dalla visione dell'estratto del Programma di Fabbricazione fornito dal Comune di Barrafranca ed allegato alla presente (All.to n. 8) si è potuto, comunque, constatare che le predette unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono entrambe in zona attualmente classificata, dal vigente Programma di fabbricazione del Comune di Barrafranca, quale zona "**B**" (*Territorio totalmente o parzialmente edificato*).

#### **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***

Come si evince dalla documentazione ipo-catastale agli atti e dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca e allegata alla presente (All.to n. 11), entrambe le costruzioni pignorate, ricadenti nel centro urbano di Barrafranca, e precisamente: l'immobile di Via Della Rinascita, 36 distinta con la particella 775 - sub. 4, del foglio 13 e l'unità immobiliare di Via Carlo Buozzi, 5 distinta con la particella 1792 - sub. 7 del foglio 13 sono tutti dei fabbricati di antica costruzione edificati, presumibilmente, in data anteriore al 1942 ovvero **prima** dell'entrata in vigore della legge n. 1150/42 (*Legge Urbanistica*).

1. La costruzione di Via Della Rinascita, 36 descritta al punto **A)** del quesito **a)**, come si vede dalla planimetria catastale fornita dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 7.1 – Visura n. T213335) è stata edificata dall'I.S.E.S. – Istituto per lo Sviluppo Edilizio Sociale di Enna. Per tale edificio, tuttavia non è stato possibile reperire alcun riscontro presso il Comune di Barrafranca (All.to n. 11.1). Come già anticipato nella risposta al quesito **e)**, tale fabbricato presenta, inoltre, delle difformità rispetto a quanto riportato in catasto. Dal confronto delle planimetrie redatte dal sottoscritto (All.to n. 9.1 e 9.2) con le visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 7.1 – Visura n. T213335) si evince, infatti, che il predetto appartamento, nel recente passato, e precisamente dopo il luglio 1973, è stato oggetto: di cambiamento di destinazione d'uso, per quanto concerne l'ex stalla; di diversa distribuzione interna, per aver spostato il precedente bagno in corrispondenza del vano ripostiglio e allargato la precedente cucina; di trasformazioni edilizie, con conseguente aumento di superficie e volume, per aver realizzato, in adiacenza alla preesistente cucina-pranzo e al disotto del ballatoio del piano primo sul prospetto Est, un piccolo cucinino della superficie lorda di circa 4,68 m<sup>2</sup> e nell'aver chiuso ed ampliato,

per circa 3,62 m<sup>2</sup>, la preesistente stalla trasformandola in locale di sgombero (All.to n. 9.2). 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 ed esterne.

Tali difformità, che hanno comportato un aumento, nell'abitazione oggetto di pignoramento, sia della volumetria, per complessivi 24,00 m<sup>3</sup>, sia della superficie utile dell'immobile, per complessivi 8,30 m<sup>2</sup>, sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13 della **L.R. 10/08/1985 n. 37** (L. 28/02/1985 n. 47), in quanto il terreno su cui insiste l'ampliamento e l'immobile in questione ha superficie sufficiente per consentire il predetto aumento della volumetria dello stesso. Il tipo di abuso, inoltre, risulta 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.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia e pertanto le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 4.500,00**, somma comprensiva degli oneri di concessione e dell'oblazione non versata (1.100,00 = 2 \* (8,30 \* 55,00 \* 1,20), dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo (€ 400,00), delle competenze tecniche (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti) e delle spese legali (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti), spettanti ai professionisti che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria.

2. La costruzione di Via Carlo Buozzi, 5 descritta al punto **B)** del quesito **a)**, come si vede dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca nel recente passato è stata oggetto di trasformazione edilizia e cambiamento di destinazione d'uso i cui lavori sono stati regolarmente autorizzati sia dal Genio Civile di Enna con il Nulla Osta n. 6619 del 3 ottobre 2002 (All.to n. 11.8), sia dal Comune di Barrafranca con la Concessione Edilizia n. 123/2002 del 25 giugno 2002 (All.to n. 11.3). Per tale immobile, inoltre, il Comune di Barrafranca in data 10 maggio 2004 ha rilasciato regolare Autorizzazione di Agibilità per uso negozio (All.to n. 11.2).

Tale unità immobiliare, 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 al piano terra una parete di divisione, in corrispondenza dello spazio di vendita adiacente la scala di collegamento interna, al fine di creare un piccolo retrobottega e stanza di prova (All.to n. 10.1). Come tale l'unità immobiliare 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 delle suddette unità immobiliari, per quanto potuto rilevare presso il Comune di Barrafranca, 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 ipocatastale 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 della **debitrice esecutata**.

**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 affitto 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 Barrafranca, è stato accertato che per l'unità immobiliare di Via Della Rinascita, 36, oggetto di pignoramento, è da considerare per la **debitrice esecutata** come abitazione secondaria in quanto la stessa è residente in altra via dello stesso 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 entrambi gli immobili in questione, comunicati dall'Ufficio Tributi del Comune di Barrafranca (All.to n. 12.2) sono i seguenti:

*A) Immobile di Via Della Rinascita, 36 (foglio 13 – part. 775 – sub. 7)*

- 1) IMU € 87,00
- 2) TARSU non ancora definito

*B) Immobile di Via Carlo Buozzi, 5 (foglio 13 – part. 775 – sub. 7)*

- 1) IMU € 649,00
- 2) TARSU non ancora definito

In relazione all'imposta municipale sugli immobili (IMU) la debitrice esecutata risulta debitrice nell'ultimo quinquennio (2012-2016) della somma complessiva di € 3.218,00 e presto sarà iscritta nei ruoli dal 2012 al 2016.

Relativamente al tributo sui rifiuti (TARSU) la **debitrice esecutata**, non avendo mai pagato nell'ultimo quinquennio, sarà presto iscritta nei ruoli dal 2012 al 2016. Il debito vantato dal Comune di Barrafranca, tuttavia, non è stato ancora quantizzato dell'Ente (All.to 12.2).

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 degli immobili, 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 i due immobili, in relazione alle proprie caratteristiche, un reddito lordo annuo di € 2.995,00 per l'appartamento di Via Della Rinascita, 35 e rispettivamente di € 4.953,00 per il negozio di Via Carlo Buozzi, 5, assumendo come percentuale a base di calcolo il 15%, ne viene che il costo di gestione annuo per i due immobili in questione risulta:

- 1) Abitazione di Via Della Rinascita, 36 € 2.995,00 \* 0,15 ≅ € 449,00
- 2) Negozio di Via Carlo Buozzi, 5 € 4.953,00 \* 0,15 ≅ € 743,00

**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) degli immobili 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 degli stessi, 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 pignorati e alla redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Sulla base delle verifiche in sito eseguite dal sottoscritto e dai dati forniti dal marito della debitrice eseguita, in occasione del sopralluogo effettuato il 13 giugno 2017 nei fabbricati oggetto di pignoramento immobiliare, il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto mediante l'ausilio del software TerMus ver. 42c, 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 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile destinato ad abitazione secondaria di Via Della Rinascita, 36 e del Negozio di Via Carlo Buozzi, 5, non avendo ulteriori

unità immobiliari appartenenti a categorie catastali diverse dalla **A** e dalla **C/1**.

Nelle tabelle sottostanti sono stati riportati gli immobili per i quali 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. 16):

<b>Immobile A</b>				Comune di <b>Barrafranca</b> (Codice: <b>A676</b> ) Provincia di ENNA Foglio: <b>13</b> – Particella: <b>775</b> Sub.: <b>7</b>			
<b>Catasto Fabbricati</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>			
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Indice Termico Utile Riscaldamento [EPH-nd] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Fabbisogno Energetico [QPh] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Indice Globale [EP, gl] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Classe Energetica
<b>13</b>	<b>775</b>	<b>7</b>	<b>A/3</b>	<b>60,99</b>	<b>6.440,06</b>	<b>128,24</b>	<b>E</b>
<b>Note</b>				<b>Abitazione di tipo economico</b>			

<b>Immobile B</b>				Comune di <b>Barrafranca</b> (Codice: <b>A676</b> ) Provincia di ENNA Foglio: <b>13</b> – Particella: <b>179</b> Sub.: <b>4</b>			
<b>Catasto Fabbricati</b>							
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>			
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Indice Termico Utile Riscaldamento [EPH-nd] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Fabbisogno Energetico [QPh] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Indice Globale [EP, gl] <i>kWh/m<sup>2</sup>anno</i>	Classe Energetica
<b>13</b>	<b>1792</b>	<b>4</b>	<b>C/1</b>	<b>41,47</b>	<b>5.194,39</b>	<b>271,22</b>	<b>C</b>
<b>Note</b>				<b>Negozi</b>			

I predetti Attestati di Prestazione Energetica sono stati regolarmente depositi presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data 18 luglio 2017 (All.to da 16.3 a e 16.9).

### **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 le unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **A)** del **quesito a)**, allo stato attuale risulta sfitta e disabitata ed è detenuta dalla debitrice eseguita come abitazione secondaria (All.to n. 13).

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui alla lettera **B)** del **quesito a)**, da quanto riferito dal coniuge della **debitrice eseguita** allo stato attuale, invece, risulta concessa in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] di cui lo stesso coniuge risulta essere un socio. Di fatto, pertanto, per il negozio in questione non esiste nessun contratto di affitto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Da indagini effettuate in loco dal sottoscritto e dalla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre del 2016 (All.to n. 15), si è avuto modo di constatare, comunque, che per attività commerciali come quello oggetto di pignoramento immobiliare di cui sopra il canone medio di affitto praticato nella zona di *Via Carlo Buozzi* è pari a circa **€ 3,80 – 4,20** al m<sup>2</sup>. Alla luce di quanto appena detto il canone di affitto mensile per il predetto negozio, oggetto di pignoramento immobiliare, dovrebbe essere compreso tra circa **€ 325,00**  $\cong$  [(86.00 m<sup>2</sup> \* 3,80 €) e circa **€ 360,00**  $\cong$  [(86.00 m<sup>2</sup> \* 4,20 €)].

### **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.)***

### **LOTTO A**

#### **❖ Fabbricato in Barrafranca - Via Della Rinascita, 36 (ex 10) – (All.ti nn. 7.1 – 9.1 e 9.3)**

Questa unità immobiliare si trova ubicata in zona semicentrale dell'abitato di Barrafranca (EN), nella

parte più esterna del quartiere "La Centrale", e precisamente in Via Della Rinascita, 36, all'interno di un lotto di case popolari edificate dalla I.S.E.S. – Istituto per lo Sviluppo Edilizio Sociale tra la predetta strada e la Via Vetta d'Italia, a qualche centinaio di metri dalla principale Via Giuseppe Garibaldi e da Piazza Europa.

In atto al catasto fabbricati risulta censita al foglio di mappa **13** del Comune di Barrafranca, ed è identificata con la particella **775** – sub. **7** (ex 2) – Categoria **A/3** – Classe **1<sup>a</sup>** (*Abitazione di tipo economico*) – Piano **Terra**.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale unità risulta intestata per **1/3** alla **debitrice esecutata** e per i restanti **3/4** alla propria madre – (All.to n. 5.1 – Visura n. T209019).

Tale bene, che si trova ubicato interamente al **piano terra**, fa parte di un più ampio fabbricato costituito da più unità immobiliari appartenenti ad altre ditte.

Da un punto di vista distributivo l'intera costruzione, che si sviluppa complessivamente su due elevazioni completamente fuori terra, ospita al suo interno cinque distinte unità immobiliari di cui una appartenente alla **debitrice esecutata** (foglio 13 - particella 775 - sub. 7) e quattro ad altre ditte. Nello specifico al piano terra dell'immobile sono presenti, oltre alle due scale di accesso agli appartamenti del piano primo (All.to n. 5.3 – foglio 13 – particella 775 – sub. 9 e 11) tre distinte unità immobiliari, di cui una destinata a garage (All.to n. 5.3 - foglio 13 – particella 775 – sub. 10) e le altre due destinate ad abitazione. La prima di tali unità abitative appartiene alla **debitrice esecutata** (All.to n. 5.3 - foglio 13 - particella 775 - sub. 7) mentre la seconda (All.to 5.3 - foglio 13 – particella 775 – sub. 8) appartiene ad altra ditta. Il piano, primo, invece ospita solo due unità abitative (All.to 5.3 - foglio 13 – particella 775 - sub. 9 e 11) appartenenti ad altre ditte.

L'accesso principale all'unità immobiliare in questione, del tutto indipendente, avviene dal civico n. 36 della predetta Via Della Rinascita che in prossimità dell'edificio risulta essere una strada chiusa e percorribile agli automezzi (All.to n. 13.1 - Immagine n. 2).

L'intero edificio, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e malta cementizia, in buone condizioni statiche e di conservazione, è stato realizzato all'interno di un lotto di terreno isolato e, pertanto, risulta libero su tutti i quattro lati. L'appartamento oggetto di esecuzione nello specifico è collocato lungo il lato sinistro dell'intero corpo di fabbrica ed ha con gli altri appartamenti due pareti in comune. La prima, in corrispondenza del prospetto *Sud - Est* risulta confinante con il vano scala di accesso all'appartamento del piano primo e con un locale di sgombero appartenente ad altra ditta; la seconda, invece, in corrispondenza

del lato *Nord-Est* risulta in comune con un alloggio appartenente ad altra ditta (All.to n. 9.1 – 9.3 e All.to n. 13 - Immagine n. 2 e Foto da n. 13 a n. 21).

L'intero fabbricato risulta completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, ed ha i solai interni e quelli di copertura realizzati con struttura mista in cemento armato e laterizi, gettato in opera. I ballatoi del piano primo che si affacciano sui cortili privati antistanti Via Della Rinascita e quelli che si affacciano sul patio e giardino interno risultano realizzati con soletta piena in cemento armato gettato in opera.

Le facciate esterne dell'immobile risultano tutte intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate (All.to n. 13 – Foto da n. 13 a n. 21).

Antistante il fabbricato è presente un cortile di circa **39,75** m<sup>2</sup> di superficie mentre sul retro vi è un patio scoperto esteso circa **53,20** m<sup>2</sup> e un piccolo giardino, dell'estensione di circa **60,00** m<sup>2</sup>, coltivato a frutteto.

L'intero lotto risulta completamente recintato e ogni appartamento ha di proprietà anche una porzione di terreno antistante il proprio ingresso e sul retro. La recinzione lungo Via Della Rinascita è stata eseguita mediante ringhiere in ferro su muretti di cemento (All.to n. 13 – Foto n. 13 e 14) mentre la recinzione all'interno del lotto, tra le diverse proprietà, risulta realizzata mediante ringhiere in ferro (All.to n. 13 – Foto n. 15 e 16) oppure mediante muretti di laterizio (All.to n. 13 – Foto n. 19 e 20).

Fatta la descrizione delle caratteristiche generali dell'intero corpo di fabbrica, la predetta unità abitativa oggetto d'esecuzione, occupa una superficie lorda di circa **120** m<sup>2</sup> compresa la superficie dei due ambienti abusivamente realizzati.

Tale appartamento, con un'altezza attuale di **2,85** m e una superficie utile netta di circa **95,54** m<sup>2</sup> (All.to n. 9.1), oltre alla superficie esterna della porzione di patio coperto sul retro e della rientranza coperta a protezione dell'ingresso principale, estesi per complessivi **11,61** m<sup>2</sup> circa, si compone di **due camere da letto, un soggiorno, una cucina - pranzo, un bagno, un piccolo cucinino, una lavanderia e un locale di sgombero**, questi ultimi due ambienti con accesso esclusivamente dall'esterno (All.to n. 9.1).

Dalla ricognizione interna effettuata in sede di sopralluogo, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 15 – Foto da n. 13 a n. 38), è emerso che le condizioni complessive dell'alloggio appaiono oggettivamente discrete, indicando inequivocabilmente che tale abitazione risulta abitata solo

saltuariamente. Colpisce subito, infatti, il discreto livello di finitura, e una sufficiente aereazione e illuminazione di tutti gli ambienti, grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, nonché una minima manutenzione delle finiture interne.

Le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 cm e malta cementizia, 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. Le pareti del bagno e l'angolo cottura della cucina e del cucinino risultano, inoltre, rivestite con piastrelle di ceramica. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in piastrella di ceramica (All.to n. 13 – Foto da n. 24 a n. 37). Il cortile antistante l'ingresso dell'alloggio e il patio retrostante risultano pavimentati con piastrelle in cotto antiscivolo, di seconda scelta. Sia le porte interne, sia gli infissi esterni, realizzate in legno massello, risultano in discrete condizioni. La porta di accesso al locale di sgombero, invece, è realizzata in lamiera di ferro. L'oscuramento viene garantito mediante persiane esterne in legno massello. Le ringhiere della recinzione esterna, sono realizzate con profilati di ferro e risultano in buono stato di manutenzione (All.to n. 9 - Foto da n. 13 a n. 21).

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

È utile precisare in questa sede, come già anticipato nella risposta al quesito **e)**, che sia il cortile esterno antistante l'ingresso all'alloggio (foglio 13 – particella 1838) sia il patio e il giardino retrostante l'appartamento (foglio 13 – particella 1837), di fatto sono realizzati su due particelle di terreno, appartenenti alla stessa ditta (All.to n. 5.4 - 5.5 - 6.1 e 9.3), ma in catasto ancora intestati al padre e alla madre della **debitrice eseguita** per i motivi meglio edotti nella risposta al quesito **e)**. Tali terreni (foglio 13 – particella 1837 e 1838) di fatto non sono però oggetto di esecuzione immobiliare in quanto non riportati nel pignoramento immobiliare agli atti di causa.

Della vendita di tale appartamento, pertanto, dovranno essere esclusi sia il cortile esterno antistante l'ingresso principale all'alloggio (foglio 13 – particella 1838) sia il patio e il giardino retrostante l'appartamento (foglio 13 – particella 1837) in quanto insistenti su terreni non oggetto di pignoramento immobiliare, nonché le due porzioni di immobile ampliate abusivamente su detti terreni, meglio descritte al punto e), per lo stesso motivo anzidetto, se non preventivamente regolarizzate e fuse con l'alloggio in questione.

## **LOTTO B**

### **❖ Fabbricato in Barrafranca - Via Carlo Buozzi, 5 – (All.ti nn. 7.2 - 10.1 – 10.2 e 10.3)**

Questa unità immobiliare si trova ubicata in zona centrale dell'abitato di Barrafranca (EN), sempre nel quartiere "La Centrale", e precisamente in Via Carlo Buozzi, 5, a qualche centinaio di metri dal centralissimo Corso Vittorio Emanuele e dalla Via Largo Bolsena.

In atto al catasto fabbricati risulta censita al foglio di mappa **13** del Comune di Barrafranca, ed è identificata con la particella **1792** – sub. **4** (ex 3) – Categoria **C/1** – Classe **5<sup>a</sup>** (*Negozio*) – Piano **Terra, Primo e Secondo**.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale unità risulta intestata per **intero** alla **debitrice esecutata** – (All.to n. 5.2 – Visura n. T209503).

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. 5 della predetta Via Carlo Buozzi che pur essendo non molto larga, in prossimità dell'edificio, risulta percorribile agli automezzi (All.to n. 13 - Immagine n. 1 e Foto n. 1).

L'intero edificio, con struttura portante in muratura di pietrame arenaria locale e malta di calce e cemento, in buone condizioni statiche e di conservazione, è stato realizzato in "*linea*" e risulta libero su un solo lato mentre confina sugli altri con altri fabbricati (All.to n. 13 - Immagine n. 1 - Foto n. 1).

Completo di tetto a falda singola, opportunamente coibentato e ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su tre elevazioni completamente fuori terra.

Il solaio interno del piano primo è stato realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizi, gettato in opera, mentre quello di copertura è stato realizzato con struttura in legno lamellare a doppia orditura, ovvero con due ordine di travi portanti su cui risulta chiodato il tavolato o "assito" a sostegno della caldana superiore realizzata con calcestruzzo alleggerito e armata con rete elettrosaldata a maglia ortogonale.

Il soppalco al piano secondo, invece, è stato realizzato con una struttura metallica costituita da tubolari in acciaio saldati (All.to n. 13 – Foto n. 8 e 12).

La facciata esterna dell'immobile, risulta intonacata con intonaco tradizionale, coibentata con intonaco a cappotto e rifinita esternamente con pietra naturale al piano terra e con rasante colorato al piano primo e secondo (All.to n. 13 – Foto n. 1).

La scala interna, che disimpegna i tre piani dell'edificio, è con struttura portante a soletta rampante, realizzata in cemento armato ordinario gettato in opera tra il piano terra e primo, e a struttura metallica tra il piano primo e secondo. La prima scala, quella che collega il negozio vero e proprio con il sopra negozio al piano primo risulta rivestita con scalini di marmo. La rampa che collega, invece, il predetto sopra negozio con il soppalco al piano secondo risulta, invece, rivestita con scalini di legno massello. Le ringhiere delle varie rampe, sono in acciaio e risultano in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Fatta la descrizione delle caratteristiche generali dell'intero corpo di fabbrica, la predetta unità commerciale oggetto d'esecuzione, planimetricamente, occupa una superficie lorda di circa **45 m<sup>2</sup>** e si sviluppa su tre elevazioni.

Il locale principale di vendita, con un'altezza attuale di **3,65 m** e una superficie complessiva utile netta di circa **47,41 m<sup>2</sup>** (All.to n. 10.1 e All.to n. 13 – foto n. 2 – 3 e 4), si trova al piano terra dell'edificio. È utile precisare in questa sede che della predetta superficie di vendita, essendo di fatto tale locale collegato attraverso un'apertura praticata sul muro di divisione con una porzione del fabbricato limitrofo (All.to n. 5.3 e 10.1) appartenente ad altra ditta e non oggetto della presente esecuzione immobiliare, (foglio 13 – particella 1718 – sub. 14), solo **21,18 m<sup>2</sup>** insistono sulla particella **1792**, sub. **4** oggetto della presente esecuzione. Nella parte retrostante la porzione di locale di vendita oggetto d'esecuzione è stato ricavato, come precedentemente detto nella risposta al quesito **e**) un *retro negozio – guardaroba* della superficie utile di circa **7,27 m<sup>2</sup>** da cui è possibile accedere ad un camerino di prova avente una superficie utile di **1,34 m<sup>2</sup>** (All.to n. 10.1 – All.to n. 13 – Foto n. 5 e 6). Attraverso la predetta scala interna, che occupa una superficie di circa **7,00 m<sup>2</sup>**, si arriva al piano primo. Su tale piano, avente un'altezza utile di **2,65 m**, e una superficie complessiva utile netta di **25,60 m<sup>2</sup>**, è presente il già detto *sopra negozio – guardaroba*, la scala di collegamento interna con il piano soppalco, che occupa una superficie di circa **3,40 m<sup>2</sup>**, e un piccolo *ripostiglio*, ricavato al disotto del anzi detta scala (All.to n. 10.2 e All.to n. 13 – Foto n. 7 – 8 e 9). Il piano secondo, avente un'altezza utile interna che va da un minimo di **1,50 m** ad un massimo di **3.65 m** e una superficie utile netta di **22,65 m<sup>2</sup>**, infine, è destinato a vero e proprio locale di deposito del negozio (All.to n. 10.3 e All.to n. 13 – Foto n. 10 – 11 e 12).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 13 – Foto da n. 1 a n. 12), l'intero negozio, areato e luminoso grazie alla presenza delle grandi vetrate e di una finestra sul tetto di

copertura, risulta ristrutturato di recente con finiture di ottima fattura. Le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 cm e malta cementizia, 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. Il portone di accesso è in profilati di ferro e vetri e la relativa soglia è in marmo.

Le aperture verso l'esterno sono rappresentate da tre grandi vetrate con telai in legno massello e hanno le soglie in marmo. L'oscuramento viene garantito mediante tende interne in stoffa.

I pavimenti interni al piano terra e primo sono in marmo (All.to n. 13 – Foto da n. 2 a n. 9) mentre quelli del soppalco al piano secondo sono in gres porcellanato (All.to n. 13 – Foto n. 10 - 11 e 12). Sia le porte interne e gli infissi esterni, realizzate in legno massello, sia la porta di accesso esterna, realizzata con profilati di ferro, risultano in ottime condizioni.

L'intera attività commerciale, formata dalla porzione di negozio oggetto d'esecuzione e dalla porzione di fabbricato limitrofo di altra ditta non oggetto d'esecuzione (foglio 13 – particella 1718 – sub. 14) è dotato d'impianti: idrico, fognario, ed elettrico, del tipo sottostraccia conformi alla normativa vigente sugli impianti (L. 37/2008).

Poiché il servizio igienico ad uso del negozio è ubicato nella porzione di immobile non oggetto d'esecuzione ne viene che il locale commerciale della presente esecuzione immobiliare è dotato solamente dell'impianto elettrico.

È auspicabile precisare, infine, che in caso di vendita dell'immobile in questione è necessario ripristinare preventivamente la chiusura dell'apertura praticata sul muro di divisione con la porzione di fabbricato limitrofo (foglio 13 – particella 1718 – sub. 14), appartenente ad altra ditta e non oggetto della presente esecuzione immobiliare, su cui si è ampliata la superficie di vendita dell'attività commerciale in essere.

## 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 rinuncerebbe 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<sup>2</sup> 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 oltre che 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 secondo semestre del 2016 (All.to n. 15.2 – Zona C1), 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 **€ 570,00** e un minimo di **€ 380,00** per ogni metro quadrato di **superficie lorda** ovvero tra un massimo di **€ 800,00** e un minimo di **€ 540,00** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**. Tali prezzi sono riferiti ad immobili del centro urbano di Barrafranca ricadenti nelle ex zone B e C del P.F. (All.to n. 15.2).

Per i negozi aventi analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, consistenza ed epoca di costruzione e ristrutturazione comparabili a quello precedentemente descritto nel punto **B)** del paragrafo **o)**, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra un massimo di **€ 810,00** e un minimo di **€ 540,00** per ogni metro quadrato di **superficie lorda** ovvero tra un massimo di **€ 1.175,00** e

un minimo di **€ 785,00** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale** (All.to n. 15.1 – Zona B1).

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 o dei locali commerciali 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 dei rilievi delle due unità immobiliari effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito **o)**, dove la superficie utile dell'appartamento al piano terra di Via Della Rinascita è pari a m<sup>2</sup> **80,23**, la superficie utile complessiva della porzione di patio coperto e della rientranza antistante l'ingresso, entrambi di pertinenza diretta dell'edificio, è pari a m<sup>2</sup> **11,61** e per ultimo la superficie non residenziale del locale di sgombro è pari a **15,31** m<sup>2</sup> mentre per il negozio su tre piani di Via Carlo Buozzi la superficie utile complessiva, oggetto d'esecuzione, è pari a **53,05** m<sup>2</sup>, quella occupata dalle due scale di collegamento interne è pari a **10,40** m<sup>2</sup> e per ultimo la superficie non residenziale del soppalco al piano secondo è pari a **22,47** m<sup>2</sup> ne viene che la superficie convenzionale dei due immobili, oggetto del procedimento in esame, risulta pari a:

$$S_{\text{appartamento}} = Su + 0,60 Snr = [80,23 + 0,60 * (11,61 + 15,31)] = 96,38 \text{ m}^2 \cong \mathbf{96,00} \text{ [m}^2\text{]}$$

$$S_{\text{negozio}} = Su + 0,60 Snr = [53,05 + 0,60 * (10,40 + 22,47)] = 85,92 \text{ m}^2 \cong \mathbf{86,00} \text{ [m}^2\text{]}$$

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'appartamento e del negozio descritti al punto **A)** e rispettivamente **B)** del precedente quesito **o)**, assumendo a base di calcolo per l'appartamento al piano terra di Via Della Rinascita, 36 (ex 10) il valore medio riscontrato pari a **670 €/m<sup>2</sup>** e per il negozio al piano terra, primo e secondo di Via Carlo Buozzi, 5 il valore massimo riscontrato pari a **1.175 €/m<sup>2</sup>**, il valore complessivo dei due immobili oggetto del procedimento, aggiornato alla data odierna, risulta pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m <sup>2</sup> ]	Prezzo	Valore
<b>Abitazione</b> <b>Piano: T</b> <b>Via Della Rinascita, 36</b>	<b>96,00</b>	€ 670,00 a m <sup>2</sup>	<b>€ 64.320,00</b>
<b>Negozi</b> <b>Piano: T-1-2</b> <b>Via Carlo Buozzi, 5</b>	<b>86,00</b>	€ 1.175,00 a m <sup>2</sup>	<b>€ 101.050,00</b>

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 operanti nel settore nonché dalla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre del 2016 si è appurato che i prezzi degli affitti in zona, sempre per appartamenti di civile abitazione di tipo economico, in zona **C1** con requisiti comparabili con quello in oggetto, si collocano tra un massimo di **€ 2,50** e un minimo di **€ 1,70 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie lorda**, ovvero tra un massimo di **€ 3,10** e un minimo di **€ 2,10 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale** (All.to n. 15.2 – Zona C1).

Per i negozi, invece, si è appurato che i prezzi degli affitti in zona **B1** con requisiti comparabili con quello in oggetto, si collocano tra un massimo di **€ 3,30** e un minimo di **€ 2,20 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie lorda**, ovvero tra un massimo di **€ 4,80** e un minimo di **€ 3,20 al mese** per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale** (All.to n. 15.1 – Zona B1).

Ciò premesso, possono ottenersi i seguenti valori, a partire dal valore medio mensile di **2,60 €/m<sup>2</sup>** riscontrato per l'appartamento al piano terra di Via Della Rinascita, 36 (ex 10) e al valore massimo mensile di **4,80 €/m<sup>2</sup>** rilevato per il negozio al piano terra, primo e secondo di Via Carlo Buozzi, 5:

<b>Abitazione - Via Della Rinascita, 36 - Barrafranca</b>		
reddito lordo annuo	$(96,00 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ €}) \times 12 \text{ mensilità}$	$\cong \text{€ } 2.995,00$
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	$\cong \text{€ } 449,00$
reddito netto	$\text{€ } 2.995,00 - 449,00$	$= \text{€ } 2.546,00$
saggio di capitalizzazione.	4%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ $\text{€ } 2.546,00 / 4\%$	<b>= € 63.648,00</b>

<b>Negozi - Via Carlo Buozzi, 5 - Barrafranca</b>		
reddito lordo annuo	$(86,00 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €}) \times 12 \text{ mensilità}$	$\cong \text{€ } 4.954,00$
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	$\cong \text{€ } 743,00$
reddito netto	$\text{€ } 4.954,00 - 743,00$	$= \text{€ } 4.211,00$
saggio di capitalizzazione.	4%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ $\text{€ } 4.211,00 / 4\%$	<b>= € 105.264,00</b>

Come si vede i valori ottenuti per i due immobili 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 Barrafranca - Via Della Rinascita, 36 (ex 10) – (All.ti nn. 5.1 e 9.1)**

Per l'intero appartamento di Via della Rinascita, 36 (ex 10) del Comune di Barrafranca, come descritta nel capitolo 2, paragrafo o), punto A), in relazione alla buona 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 discrete condizioni, si ritiene equo assumere il seguente valore:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita m <sup>2</sup>	Valore immobile in base ai prezzi di mercato	Valore immobile in base alla capitalizzazione del reddito
<b>Abitazione</b> <i>Via Della Rinascita, 36 Barrafranca</i>	<b>96,00</b>	<b>€ 64.320,00</b>	<b>€ 63.648,00</b>

Valore medio	63.984,00
<b>Valore totale lotto A</b>	<b>€ 64.000,00</b> <i>Euro sessantaquattromila/00</i>

**p.2) - Fabbricato in Barrafranca - Via Carlo Buozzi, 5 – (All.ti nn. 5.6 – 7.4 e 10.1-2-3)**

Per il negozio al piano terra, primo e secondo, di Via Carlo Buozzi, 5 del Comune di Barrafranca, come descritta nel capitolo 2, paragrafo o), punto B) e con esclusione della porzione di superficie di vendita al piano terra non oggetto di esecuzione (foglio 13 – particella 1718 – sub 14), in relazione all'ottima ubicazione dell'immobile ad uso commerciale, raggiungibile facilmente dagli automezzi, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato, recentemente ristrutturato, nonché alle ottime rifiniture esistenti e allo stato attuale di manutenzione degli stessi locali, si ritiene equo assumere il seguente valore:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m <sup>2</sup> ]	Valore immobile in base ai prezzi di mercato	Valore immobile in base alla capitalizzazione del reddito
<i>Negoziò Piano: T-1-2 Via Carlo Buozzi, 5</i>	<b>86,00</b>	<b>€ 101.050,00</b>	<b>€ 105.264,00</b>
Valore medio		103.157,00	
<b>Valore totale lotto B</b>		<b>€ 103.000,00</b> <i>Euro Centotremila/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), i beni oggetto di pignoramento immobiliare costituiscono, catastalmente, in essere e nel loro intero distinte unità immobiliari, ubicate in zone diverse del centro abitato di Barrafranca, nonché con usi completamente differenti e in parte in comproprietà con altri soggetti. Alla luce delle

precedenti considerazioni si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita di detti immobili in **due** distinti lotti e precisamente:

- A. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto A**" e formato da **1/4** indivisi dall'abitazione, di Via Della Rinascita, 36, riportata al foglio di mappa n. **13**, particella n. **775** sub. **7** del Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca, per quanto riportato nel precedente paragrafo **p**), dell'intero afferente per **1/4** alla proprietà esclusiva della **debitrice esecutata**, e per il restante 3/4 indivisi ad altro proprietario (*madre della debitrice esecutata*), risulta pari a € 64.000,00 (*diconsi Euro Sessantaquattromila/00*), per cui il valore della quota appartenente alla **debitrice esecutata** risulta pari a **€ 16.000,00** (*diconsi Euro Sedicimila/00*).
- B. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto B**" e formato dall'**intero** negozio, di Carlo Buozzi, 5, riportata al foglio di mappa n. **13**, particella n. **1492** sub. **4** del Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca, per quanto riportato nel precedente paragrafo **p**), di proprietà esclusiva della **debitrice esecutata**, risulta pari a **€ 103.000,00** (*diconsi Euro Centotremila/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;***

Degli'immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta idonea documentazione fotografica mediante lo scatto di complessivi, n. **38** fotogrammi ritraenti, per entrambi gli immobili, sia i prospetti sia i singoli vani che compongono le due unità immobiliari (All.to da n. 13.2 a n. 13.20). Di tali immobili, inoltre, è stata allegata la relativa "*Planimetria Catastale*" (All.to n. 7.1 – Visura n. T213335 – All.to 7.2 – Visura n. T213336 e All.to 7.4 – Visura n. T117657), di cui una sola aggiornata dal sottoscritto (All.to 7.4), per quanto già evidenziato al punto **e**). Vengono, inoltre, allegate le *planimetrie dello stato di fatto*, redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.ti n. 9 e 10), nonché i relativi "Estratti di Mappa", che sono stati acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 6.1 – Visura n. T214845 e All.to 6.2 – Visura n. T215753) e le ortofoto della zona (All.to n. 15.1 – Immagine 1 e 2).



**Quesito s)**

*accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitrice esecutata, 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*

L'immobile di cui alla lettera **A)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)** risulta **una proprietà indivisa** afferente per **1/4** alla **debitrice esecutata** mentre i restanti 3/4 risultano in **comproprietà con altre ditte**. Tale bene, nell'intero, per conformazione, natura e consistenza, inoltre, non è comodamente divisibile e pertanto la vendita di detto immobile, dovrebbe avvenire come vendita di bene indiviso, con tutte le conseguenze e difficoltà di una vendita di quote in comproprietà.

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare di cui alle lettere **B)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)**, è un bene di proprietà esclusiva della **debitrice esecutata**. 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 direttamente 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 giudiziaria 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 alla **debitrice eseguita** il 12 luglio 2011 e della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna del 5 ottobre 2011 - nn. 8349/6798, agli atti di causa della procedura esecutiva n. 54/2011 del R.G. Es., risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto su una quota pari a:

- I. **1/4** della proprietà indivisa del bene immobile soggetto a pignoramento di cui alle lettere **A)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà della **debitrice eseguita**.
- II. **1/1** del bene immobile soggetto a pignoramento di cui alle lettere **B)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà della **debitrice eseguita**.

È opportuno precisare, infine, che nell'atto di pignoramento immobiliare agli atti, relativo al procedimento d'esecuzione immobiliare n. 54/2011, l'immobile in capo alla **debitrice eseguita**, di cui alla predetta lettera **i)**, oggi in catasto risulta riportato con il subalterno **7** del mappale 775 (All.to 5.1 – Visura T209019) e non con il subalterno **2**, come indicato sia nel predetto atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sia nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, agli atti, resa dal notaio dott.ssa Amalia Macri Pellizzeri. Questa differenza è dovuta ad una bonifica di identificativo catastale operata dall'Agenzia del Territorio di Enna in data 12 marzo 2013 (All.to 5.1 – Visura T209019) ovvero, dopo la stesura e presentazione dei suddetti atti. Si osserva ancora che, sia presso l'Agenzia del Territorio di Enna sia nei predetti atti di causa, tale unità immobiliare risulta censita con il numero civico dell'indirizzo toponomastico errato. Nella visura catastale e negli atti di causa anzidetti, infatti, è riportato come indirizzo dell'immobile Via Della Rinascita n. 10 e non Via Della Rinascita n. 36, come di fatto risulta essere (All.to n. 5.1 – Visura n. T209019 – Allegato n. 13.8 – Foto n. 14). La nuova numerazione è dovuta all'aggiornamento della toponomastica che ha interessato la Via Della Rinascita negli ultimi anni.

Anche l'immobile in capo alla **debitrice eseguita**, di cui alla predetta lettera **ii)**, oggi in catasto risulta

riportato con un subalterno differente rispetto a quello indicato sia nel predetto atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sia nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, agli atti di causa. Come si evince, infatti, dalla visura catastale allegata alla presente (All.to 5.6 – Visura T111980) oggi l'immobile in questione è identificato con il subalterno **4** e non più con il subalterno **3** a causa di bonifica di identificativo catastale dell'11 marzo 2013 operata dall'Agenzia del Territorio di Enna.

## Cap. 6 - Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma, ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili in questione, inoltre, ho determinato il prezzo base per la vendita che dovrà avvenire in due lotti. I predetti immobili sono già identificati presso l'Agenzia del Territorio di Enna come unità immobiliare "assestanti" e pertanto non è necessario procedere ad alcun frazionamento. Fa eccezione immobile di Via Della Rinascita, 36 per la vendita del quale, essendo stato ampliato abusivamente su terreni della stessa ditta non oggetto di pignoramento, si dovrà procedere, tenendo conto delle considerazioni esposte nella risposta al quesito **e)**, alla preventiva regolarizzazione della relativa planimetria catastale. Premesso ciò, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **nel procedimento esecutivo n. 54/2011 R.G. Es.**, che possono essere posti in vendita, sono pertanto i seguenti lotti:

### LOTTO A

La quota **indivisa** pari a **1/4** dell'intera **Abitazione**, ubicata a Barrafranca (EN), in Via Della Rinascita, 36 (ex 10) censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **13** – particella **775** – sub. **7** – categoria **A/3** – classe **1<sup>a</sup>** – consistenza **6** vani e superficie catastale di **97** m<sup>2</sup> – piano: **terra**, rendita € **195,22**, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **1/4** di € 64.000,00 ovvero a € **16.000,00** (*diconsi Euro Sedicimila/00*).

### LOTTO B

La quota pari a **1/1** dell'intero **Negozi**, ubicato a Barrafranca (EN), in Via Carlo Buozzi, 5 censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **13** – particella **1792** – sub. **4** – categoria **C/1** – classe **5<sup>a</sup>** – consistenza **50** m<sup>2</sup> e superficie catastale di **64** m<sup>2</sup> – piano: **terra, primo e secondo**, rendita € **981,27**, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a € **103.000,00** (*diconsi Euro Centotremila/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 Barrafranca – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di Barrafranca – Ufficio Tributi;
- 4) Verbali di sopralluogo;

❖ **Tavola 2**

- 5) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 6) Estratti di mappa aggiornati del foglio 13 del Comune di Barrafranca;
- 7) Planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportate al foglio 13 - particella 775 sub 7 e particella 1792 sub 4;
- 8) Estratto del Programma di Fabbricazione del Comune di Barrafranca;

❖ **Tavola 3**

- 9) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 775 sub 7;
- 10) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 1792 sub 4;

❖ **Tavola 4**

- 11) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca;
- 12) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tributi del Comune di Barrafranca;

❖ **Tavola 5**

- 13) Repertorio fotografico;

**Allegato A2**

❖ **Tavola 6**

- 14) Docfa e Planimetria catastale aggiornata
- 15) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Barrafranca;

**Allegato A3**

❖ **Tavola 7**

- 16) Attestati di prestazione energetica (APE);

❖ **Tavola 8**

- 17) Notifica relazione di consulenza alle parti.

*Troina 21 luglio 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 Barrafranca – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di Barrafranca – Ufficio Tributi;
- 4) Verbali di sopralluogo;

##### ❖ **Tavola 2**

- 5) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 6) Estratti di mappa aggiornati del foglio 13 del Comune di Barrafranca;
- 7) Planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportate al foglio 13 - particella 775 sub 7 e particella 1792 sub 4;
- 8) Estratto del Programma di Fabbricazione del Comune di Barrafranca;

##### ❖ **Tavola 3**

- 9) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 775 sub 7;
- 10) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 1792 sub 4;

##### ❖ **Tavola 4**

- 11) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca;
- 12) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tributi del Comune di Barrafranca;

##### ❖ **Tavola 5**

- 13) Repertorio fotografico;

## **BUSTA 2**

### **Allegato A2**

#### ❖ **Tavola 6**

- 14) Docfa e Planimetria catastale aggiornata
- 15) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Barrafranca;

## **BUSTA 3**

### **Allegato A3**

#### ❖ **Tavola 7**

- 16) Attestati di prestazione energetica (APE);

#### ❖ **Tavola 8**

- 17) Notifica relazione di consulenza alle parti.

*Troina 21 luglio 2017*

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

*(dott. ing. Massimiliano Stazzone)*