

TRIBUNALE DI ENNA

STUDIO TECNICO
D'INGEGNERIA CIVILE
ING. ANTONIO BERTOCCHI

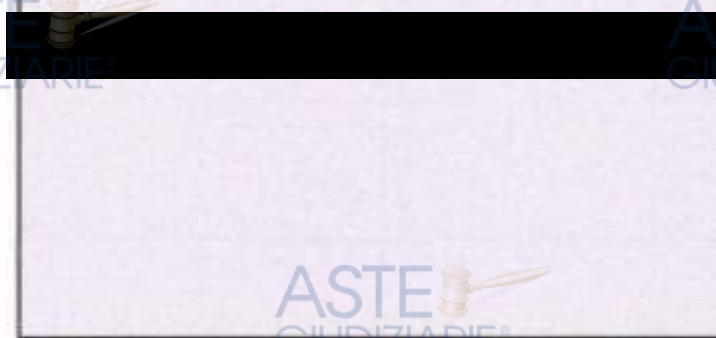
ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 100/2016 R.G.Es.

Promossa da:

- BBC "LA RISCOSSA di REGALBUTO

Contro:



RELAZIONE DI STIMA

ENNA, 10/08/2019

II TECNICO
(ING. ANTONIO BERTOCCHI)



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA BERTOCCHI ING. ANTONIO
via Nazionale n° 3/d 94014 Nicosia (EN) tel 0935/638163

1.Premessa

In data 05 settembre 2017, nel Tribunale di Enna, il sottoscritto ing. Antonio Bertocchi, con studio tecnico in Nicosia alla Via Del Tribunale n° 1, innanzi al Funzionario di Cancelleria, dichiarava di accettare l'incarico quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, in riferimento al decreto del G. E. dott.ssa Evelia Tricani, del 28.08.2018 e prestava il giuramento secondo il rito di cui alla nuova formulazione dell'art. 161 disp. att. cod. proc. Civile, come modificato dal D.L. n. 83/15 convertito nella legge 06.08.2015 n° 132.

Il G. E., nel suddetto decreto di nomina, disponeva che il sottoscritto, relativamente ai beni pignorati ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti ad Enna, Via Pergusa n° 238, rispondesse ai seguenti quesiti:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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) verificare 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) accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accertare 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) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accertare, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, nel caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di

Relazione Peritale [REDACTED] pag. 2/21

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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

- i) verificare 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) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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) accertare inoltre per i beni immobili 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) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicandone 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; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse 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) determinare 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) indicare 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 o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati, direttamente nel formato digitale più comune (tiff e/o Jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

- s) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificandone, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione e in particolare, se gli alloggi abbiano caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u) verificare 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.

2. Le operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 05/10/2017 alle ore 10,30, presso l'appartamento pignorato, sito ad Enna alla Via Pergusa n° 238 – Piano 5°.

Dopo aver espletato le operazioni di sopralluogo, veniva, di comune accordo, fissata la data del 12/10/2017 per la visita agli altri beni oggetto dell'esecuzione esecutiva, rappresentati da un fabbricato rurale con una porzione di terreno attiguo siti ad Enna alla Contrada Baronessa.

3. Risposte ai quesiti a), b), c) e d)

Esaminati gli atti del procedimento esecutivo si è proceduto all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento:

Certificazione catastale:

- 1) appartamento sito al quinto piano di un immobile sito ad Enna alla Via Pergusa n° 238, censito al catasto fabbricati al foglio 39, sezione urbana S, particella 12111, subalterno 20, categoria A/2 classe 1°, vani 6,5, superficie catastale 120 m², escluse aree scoperte 118 m², rendita catastale € 362,55. Il suddetto mappale deriva dalla soppressione del mappale 587 sub 20, giusta Variazione del 08.01.2014 prot. n. EN0000920 per allineamento mappe.

L'appartamento risulta intestato in catasto in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi:

• [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½;

• [REDACTED]
proprietaria per sugli immobili oggetto della superiore "certificazione catastale",
Ed è a loro pervenuto per atto a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data
08.09.1993, rep. n. 96506, registrato a Enna in data 22.09.1993 al n. 8516/7910, da
potere di: Gallone Emanuele nato ad Enna il 06.09.1921.

- 2) ex fabbricato rurale sito alla C/da Baronessa in agro di Enna, censito al catasto
fabbricati del Comune di Enna al foglio 43, particella 669 categoria A/3 classe 2°, vari
7,5, superficie catastale 197 m², rendita catastale €. 402,84. Il suddetto mappale
deriva dalla soppressione del mappale 51 per passaggio del fabbricato rurale al catasto
fabbricati con il Tipo Mappale prot. EN0064166 del 30.11.2018 e successiva
Dichiarazione di Fabbricato Urbano di cui al prot. EN0026938 del 25.06.2019.

Il fabbricato risulta intestato in catasto, in regime di comunione legale dei beni, ai
coniugi:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per ½;
- [REDACTED]
proprietaria per ½.

*Il suddetto fabbricato, al momento del pignoramento risultava ancora accatastato come fabbricato
rurale con particella n° 51; inoltre, dall'esame dello stato dei luoghi effettuato in data 12/10/2017,
era emerso che, sia la sagoma che la destinazione d'uso del fabbricato in mappa non corrispondeva
a quella dello stato di fatto.*

*In riferimento a ciò, al fine di poter proseguire le operazioni peritali, il sottoscritto, in data
24/02/2018, relazionava sullo stato di fatto al Giudice delle Esecuzioni, chiedendo un indirizzo in
merito.*

*Il G. E., preso atto dello stato di fatto, autorizzava il sottoscritto ad effettuare il nuovo
accatastamento con il passaggio del fabbricato dal Catasto terreni al Catasto fabbricati e a
contabilizzare gli oneri relativi alla eventuale sanatoria e alle presumibili demolizioni.*

*L'avvocato G. Cantaro, legale degli esecutati, in data 09/10/2018, trasmetteva al sottoscritto una
nota nella quale veniva affermato testualmente: "I miei assistiti stanno procedendo
all'accatastamento dell'immobile sito in c.da Baronessa ed a chiarire le questioni afferenti la sua
effettiva consistenza ed i problemi di diversa corrispondenza tra il lato catastale e quello reale,
avendo all'uopo incaricato il geometra Paolo Dibilio. Le rappresento sin d'ora che la consistenza
effettiva dell'immobile è quella dallo stesso posseduta sin da epoca precedente l'anno 1967.*

*A contribuire all'accertamento di tale stato di cosa potrà contribuire la produzione dell'atto di
provenienza dell'immobile, precedente la stipula dell'atto di vitalizio in favore degli attuali*

proprietari. L'atto di provenienza è stato stipulato in data 25/05/1997 in notar Liborio Di Salvo (rep. 18343/3427) registrato al n. 950....".

In relazione a questa nota, il sottoscritto in data 15/10/2018, chiedeva una proroga delle operazioni peritali al fine di valutare e verificare quanto affermato dall'avvocato di parte, poiché in caso di un positivo riscontro della stessa, avrebbe escluso la necessità di predisporre una sanatoria e/o delle eventuali demolizioni.

Ottenuta la proroga, il sottoscritto, in data 19/01/2019, relazionava al G. E. che la ditta esecutata aveva solo in parte adempiuto a quanto dichiarato dal suo legale di parte, avendo provveduto a far inserire in mappa l'esatta sagoma dell'ex fabbricato rurale (tipo mappale prot. EN0064166 del 30/11/2018) che, con quest'atto, aveva acquisito il nuovo numero di particella 669, ma non avendo completato tutto l'iter dell'accatastamento con la predisposizione delle planimetrie interne.

Pertanto, il sottoscritto consulente, chiedeva di poter procedere egli stesso alla predisposizione della planimetria degli interni e, quindi, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica da depositare presso il portale dell'Assessorato all'Energia della Regione Siciliana.

Tale autorizzazione che veniva concessa con l'ordinanza del 17/06/2019, con l'assegnazione di un lasso di tempo di sessanta giorni di tempo per gli adempimenti mancanti.

3) due appezzamenti di terreno siti alla C/da Baronessa in agro di Enna, attigui al fabbricato di cui al punto 2), censiti al catasto terreni del Comune di Enna al foglio 43:

- particella 668 dell'estensione di 4510 m², qualità uliveto di 2° classe, con Reddito Domenicale di 24,46 €, e Reddito Agrario pari a €. 16,30, mappale derivante dalla soppressione della particella 50 con il Tipo Mappale prot. EN0064166 del 30.11.2018.
- particella 670 dell'estensione di 2190 m², qualità vigneto di 2° classe, con Reddito Domenicale di 19,23 €, e 7,92 € di Reddito Agrario mappale derivante dalla soppressione della particella 52 con il Tipo Mappale prot. EN0064166 del 30.11.2018.

Entrambi questi due appezzamenti di terreno risultano intestati in catasto in regime di comunione dei beni, ai coniugi:

- [REDACTED], proprietario per ½;
- [REDACTED], proprietaria per ½.

I due appezzamenti di terreno e l'ex fabbricato rurale sono a loro pervenuti per atto di vendita a rogito del Notaio Graziella Fiorenza di Enna in data 25.05.1997, rep. n. 11926, trascritto ad Enna in data 05.06.1997 ai nn. 4761/4368; da potere dei [REDACTED]

suddetto atto era soggetto a condizione risolutiva "*ipso iure ipsoque facto*" senza bisogno di statuizione di magistrato e senza che dalle stesse possano ripetersi le prestazioni già fatte, poiché la parte cessionaria [REDACTED] si era obbligata per sé e loro eredi ed aventi causa a somministrare, alla parte cedente [REDACTED] e materiale, prestando tutti i servizi di cui avrebbero avuto bisogno, nessuno escluso o eccettuato, compreso medici e medicine in caso di malattia. Inoltre, la parte cessionaria si era impegnata a non alienare finché fossero in vita i cedenti, quanto acquistato, a non costituire diritti reali su di esso, dovendosi ogni atto di tale natura ritenersi inefficace.

Ai [REDACTED] i suddetti beni erano pervenuti per atto di vitalizio a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna in data 15.05.1972, rep. n. 18743/3427, trascritto ad Caltanissetta in data 16.06.1972 ai nn. 8733/3427, da potere di: [REDACTED]

3.1. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO SITO ALLA VIA PERGUSA N. 238 (IMMOBILE 1)

Come evidenziato dal disegno della pianta sotto riportato, trattasi di un appartamento mansardato posto all'ultimo piano di un condominio dotato di ascensore.

I soffitti dell'appartamento risultano leggermente inclinati, con un'altezza interna netta variabile da un massimo di 3,28 m. sul retro, in corrispondenza del soggiorno, del bagno e di una camera, e da un minimo di 2,15 m. lungo la parte anteriore, prospiciente la Via Pergusa, dove si ha la cucina, il pranzo e una camera da letto.

L'intero edificio, realizzato all'inizio degli anni '70, con regolare Concessione Edilizia, ha struttura portante in cemento armato e tamponature composte da un mattone esterno in laterizio pieno dello spessore di 12 cm., da una camera d'aria centrale e da un altro mattone in laterizio del tipo forato di 8 cm., il tutto per una larghezza totale del muro di 30 cm., mentre tutte le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm.

Gli intonaci esterni, realizzati al civile con tonachina tipo Li Vigni e/o Terranova, presentano un inizio di degrado, specialmente in corrispondenza degli aggetti dei balconi e delle pensiline.

La copertura dell'intero edificio è a tetto inclinato ad unica falda con rivestimento in fibrocemento e opportuna coibentazione; la porzione prospiciente la Via Pergusa, in quanto tetto mansardato, esplica, contemporaneamente la funzione di tetto e parete perimetrale dell'appartamento dei [REDACTED]

PIANTA APPARTAMENTO 5° PIANO
VIA PERGUSA, 335 ERNA

All'appartamento si accede percorrendo per intero la scala condominiale e/o utilizzando l'ascensore posto a lato di essa.

Superata la porta di ingresso, si apre un piccolo ambiente corridoio, di 5,25 m², dal quale è possibile accedere ad una camera da letto della superficie di 14,31 m² o inoltrarsi, dopo aver superato una porta interna, nel lungo corridoio (esteso 8,56 m²) che costituisce il disimpegno degli altri ambienti dell'abitazione.

Sul lato destro si aprono le porte della sala da pranzo, con superficie 15,84 m², e della cucina, estesa 15,20 m²; mentre, dal lato sinistro, si hanno una camera, dell'estensione di 14,60 m², il bagno di 6,60 m² e il soggiorno dell'ampiezza di 17,20 m², in posizione centrale, infine, si ha la lavanderia di 3,56 m².

Dal lato opposto del corridoio invece si hanno due ambienti, la cucina estesa 15,20 m² e la sala pranzo con superficie di 15,84 m².

Dai tre vani prospicienti la Via Pergusa si aprono tre balconi uguali nella forma e nella superficie pari a 2,00 m² ciascuno, mentre dagli altri lati si hanno solo finestre abbastanza grandi da garantire un'adeguata aerazione e illuminazione degli ambienti.

Dalla somma delle superfici dei vani di cui è costituito l'appartamento si evince che esso ha un'estensione netta abitabile di 101,12 m² ed occupa un'area totale comprensiva dei muri perimetrali 118,00 m².

L'appartamento è internamente rifinito con intonaco del tipo civile, carta da parati e tinteggiatura lavabile alle pareti.

La pavimentazione di tutti i vani è in piastrelle di ceramica.

Quella del bagno, della lavanderia e della cucina è in monocottura dello stesso tipo e tinta del rivestimento delle pareti, e in tutti i casi arriva all'altezza di 2,00 m.

contratto di mutuo a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna in data 23/01/2009
repertorio n. 20775/7601,

a favore di:

- ✓ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Regalbuto alla Via Monsignor Vito Pernicone n. 1 e con codice fiscale 00037750866;

contro:

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]

- Ipoteca legale iscritta, sulla metà (1/2) indivisa degli immobili oggetto della superiore "certificazione catastale", ad Enna in data 01/10/2013 ai nn. 7654/542 per €. 93.782,76 (novantatresettecentocottantadue/76), di cui €. 42.891,38 per sorte capitale, in dipendenza del Ruolo Esattoriale emesso da Riscossione Sicilia S.p.A., con sede ad Enna in data 30/09/2013, repertorio n. 4882/2013,

a favore di:

- ✓ RISCOSSIONE SICILIA SPA, con sede ad Enna, Piazza Villadoro n. 1 e con codice fiscale 00833920150;

contro:

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta, sulla metà (1/2) indivisa degli immobili oggetto della superiore "certificazione catastale", ad Enna in data 18/01/2016 ai nn. 254/18 per €. 35.000,00 (trentacinquemila/00), di cui €. 25.118,51 per sorte capitale, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 18/11/2014, repertorio n. 3915,

a favore di:

- ✓ [REDACTED]

contro:

- ✓ [REDACTED]



6. Risposta al quesito g)

Tutte le prescrizioni urbanistiche relative alle zone dove sono allocati gli immobili sono espresse attraverso le norme tecniche di attuazione che fanno parte integrante dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanista rilasciato dal Dirigente dell'Area 2 Tecnica e di Programmazione Urbanistica in data 19/03/2019 Doc. n. 90/2019.

Si riportano di seguito le informazioni per ciascun immobile di base contenute nel predetto certificato.

6.1 Immobile "1"

In base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente (approvato con D.A. n. 49 del 23/03/1979 e ss.mm.ii), la zona, entro cui ricade l'area interessata, è classificata: B2 con le seguenti intersezioni parziali: Saturazione e sostituzione – Risanamento – Infrastrutture viarie.

Mentre in base al PRG adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S., parte II e III n. 8 del 23/02/2018 e, quindi, per il momento in salvaguardia, l'area interessata, sempre con intersezioni parziali, è così classificata: Centro Storico – Aree non edificabili – Infrastrutture viarie – Zona di recupero 5.0.

Inoltre riguardo al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), l'area presenta dissesti per Crollo e Ribaltamento attualmente attivi, con un livello di pericolo e rischio molto elevato.

6.2 Immobili "2" e "3"

In base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, questi immobili ricadono in zona "E" Produttivo agricolo.

Mentre in base al PRG adottato, giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, gli immobili ricadono, con intersezione totale, in Area boscata.

Riguardo al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), l'area presenta dissesti relativi a Colamento lento in stato di quiescenza con un livello di Pericolosità "P1".

7. Risposta al quesito h)

L'immobile, attualmente, è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia vigenti nel Comune di Enna.

8. Risposta al quesito i)

Tutti gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

9. Risposta al quesito l)

L'appartamento sito alla Via Pergusa 238 è ubicato all'interno di un condominio pertanto lo stesso è soggetto a spese fisse e di manutenzione ordinaria pari a circa €. 645,00 l'anno, che riguardano, nello specifico, le quote spettanti per la manutenzione e sicurezza dell'ascensore, per la pulizia delle scale, per l'energia elettrica e per il compenso all'amministratore.

Negli ultimi anni non sono state deliberate spese per manutenzioni straordinarie.

Tutte le spese condominiali risultano regolarmente saldate.

9. Risposta al quesito m)

Al fine di determinare gli indici di prestazione energetica dei due immobili abitativi, il sottoscritto ha elaborato per ciascuno di essi apposito Attestato di Prestazione Energetica, il così detto APE.

9.1 Immobile "1"

Questo immobile è risultato di Classe Energetica F con un consumo di energia annuale pari a 192,70 Kw/m².

La copia cartacea dell'APE, munita dell'attestazione dell'avvenuto caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con l'identificativo "ID: 564245, è riportata fra gli allegati.

9.2 Immobile "2"

Questo immobile è risultato di Classe Energetica E con un consumo di energia annuale pari a 136,40 Kw/m².

Come per l'immobile "1", copia cartacea dell'APE munita dell'attestazione dell'avvenuto caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con l'identificativo "ID: 564594, è riportata fra gli allegati.

10. Risposta al quesito n)

L'immobile sito alla Via Pergusa 238 è attualmente occupato dalla famiglia dei signori [REDACTED]

L'immobile sito alla C/da Baronessa snc è a disposizione degli stessi e viene occupato solo nel periodo estivo o nel fine settimana per diversivo.

11. Risposta al quesito o)

11.1 Immobile "1"

L'appartamento in condominio sito alla Via Pergusa 238, è ubicato in un'area semiperiferica della città, lungo un'importante via di accesso alla città alta.

12.1 Criterio reddituale appartamento di Via Pergusa n. 238

Il criterio si basa sulla capitalizzazione del reddito degli ultimi tre anni, derivante dai canoni di locazione, dal momento però che l'immobile non è in locazione si è fatto riferimento ad immobili simili e alle condizioni locali dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Le valutazioni sulle locazioni fornite dall'Osservatorio riportano un intervallo di valori da 5,0 a 7,5 €/m², riferita alla superficie lorda dell'immobile locato che, nel nostro caso è pari a 118 m². Considerando le condizioni proprie dell'appartamento, il sottoscritto, ritiene congruo adottare un valore di 6,76 €/m², per un importo mensile (arrotondato) di €. 800,00.

1)- Incassi lordi nel triennio: (800,00 x 36) =	€. 28.800,00
2) A dedurre:	
2.1. spese ordinarie (4% del canone) e ammortamenti (7% del canone) ultimo triennio:	€. 3.168,00
2.2. IUC: IMU + TASI: 8,10 + 2,5 per mille del val. catastale del valore catastale abitazione per l'anno 2018: - (€. 58.008 x 0,0106 x 3 anni):	€. 1.844,64
2.3. TARSU e Imposte varie, ultimo triennio:	€. 1.040,00
SOMMANO	€. 6.052,64

REDDITO TOTALE NETTO:	€. 22.747,36
REDDITO MEDIO ANNUO:	€. 7.582,45

Dividendo il reddito medio annuo così ottenuto per il tasso di capitalizzazione del 3,0% (dato congruo considerato il mercato immobiliare e la redditività del capitale) si ha un:

Valore capitale lordo (€. 7.582,45/0,030)	€. 252.748,44
Variazioni in detrazione per vetustà e degrado (=15%)	(-) €. 37.912,27
VALORE DEL CAPITALE NETTO:	€. 214.836,17

12.2 Criterio patrimoniale appartamento di Via Pergusa n. 238

Per tale criterio si considerano i dati metrici relativi all'immobile e, facendo la comparazione con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conosce il prezzo di mercato.

In questo caso, si è indagato il mercato immobiliare contattando direttamente alcune agenzie immobiliari, analizzando gli annunci economici dei quotidiani, e infine, facendo riferimento alla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

Valore capitale desumibile dai prezzi di mercato di fabbricati simili ubicati nella zona
(Dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociata con indagini e informazioni raccolte personalmente):

AMBITI	CONSISTENZA Lorda	PREZZI DI MERCATO a m ²	VALORE DEL CAPITALE
Abitazione	118,00 m ²	€. 1650,00	€. 194.700,00

Valore capitale lordo:	€. 194.700,00
------------------------	---------------

Anche in questo caso, si è indagato il mercato immobiliare contattando direttamente alcune agenzie immobiliari, analizzando gli annunci economici dei quotidiani, e infine, facendo riferimento alla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

Valore capitale desumibile dai prezzi di mercato di fabbricati simili ubicati nella zona

(Dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociata con indagini e informazioni raccolte personalmente)

AMBITI	CONSISTENZA Lorda	PREZZI DI MERCATO a m ²	VALORE DEL CAPITALE
Abitazione	197,00 m ²	€. 1350,00	€. 265.950,00

Valore capitale lordo:	€. 265.950,00
Variazioni in detrazione per vetustà (≈25%):	(-) €. 66.487,50
- VALORE CAPITALE NETTO	€. 199.462,25

In conclusione la stima del valore attuale del fabbricato sito alla Contrada Baronessa, mediata sui conteggi sopra esposti è di: $\frac{1}{2} \times (\text{€. } 227.248,00 + \text{€. } 199.462,25) = \text{€. } 213.355,13$ (duecentotredicimilatrecentocinquantacinque/oo)

12.4 Criterio patrimoniale per gli appezzamenti di terreno siti in Contrada Baronessa

Per i due appezzamenti di terreno, non è stato possibile reperire dati relativi ad eventuali affitti, pertanto si è reso necessario effettuare una valutazione esclusivamente con il criterio patrimoniale, cioè comparando terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite.

Al fine di reperire dati, per quanto possibile più vicini alla realtà, si è fatto, inoltre, riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Enna, rilevazione 2018". Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli dell'agro di Enna dedotto dal suddetto listino si ha che, per gli uliveti un range, ovvero una forchetta che va da un minimo di 7.000 a 18.000 €/ha, mentre per i vigneti si ha un range da 13.000 a 21.000 €/ha.

Il sottoscritto, al fine di appurare la correttezza di tali dati, li ha comparati con i così detti VAM (valori agricoli medi) introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura

effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sulla G.U.R.S.

Per l'anno 2018 per la Regione Agraria n. 2 – Colline di Enna è stato rilevato un VAM di € 11875 per l'uliveto e un VAM di € 13.090 per il vigneto.

Tali valori pur riferendosi a prezzi medi confermano nella sostanza quanto riportato nel già citato "listino".

A queste valutazioni generali vanno ascritte alcune specifiche maggiorazioni dovute alla particolare localizzazione dei terreni (vicinanza alla città, rete viaria in buono stato di manutenzione, particolare amabilità dei luoghi per la presenza di superfici boscate, terreno quasi pianeggiante, presenza di un fabbricato, coltivazione corretta e continua), comparando terreni e colture simili oggetto di recenti compravendite, il sottoscritto, indica come più probabile valore di mercato per l'appezzamento di terreno:

- particella 668, uliveto di 2° classe: $4462 \text{ m}^2 \times € 18.650/10.000 = € 8.321,63$;
- particella 670, vigneto di 2° classe: $2043 \text{ m}^2 \times € 21450/10.000 = € 4.382,24$.

In totale, quindi, i due appezzamenti di terreno hanno un valore di mercato pari a: **€ 12.703,87** (dodicimilasettecentotre/87).

13. Risposta al quesito q)

Il sottoscritto, ritiene opportuno procedere alla vendita formando due distinti lotti, il primo potrà riguardare l'appartamento sito alla Via Pergusa, 238, con un volare a base d'asta di:

- **€ 190.165,59** (centonovantamilacentosessantacinque/00).

Il secondo lotto potrà comprendere il fabbricato sito alla Contrada Baronessa e i due adiacenti appezzamenti di terreno. Ciò in quanto data la contiguità di questi terreni con il fabbricato, i due immobili risultano inscindibili, pertanto questo secondo lotto avrà un base d'asta di:

- **€ 213.355,13 + € 12.703,87 = € 226.059,00** (duecentoventiseicinquantanove/00)

14. Risposta al quesito r)

La documentazione fotografica esterna e interna degli immobili pignorati sono riportati all'interno dell'allegato.

15. Risposta al quesito s)

Non esiste una diversa quota di pertinenza di uno dei due comproprietari, in quanto i [REDACTED] entrambi eseguiti, hanno acquisito i beni in regime di comunione legale e entrambi hanno costituito le ipoteche.

16. Risposta al quesito t)

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA e i due fabbricati abitativi non hanno caratteristiche di abitazione di lusso.

17. Risposta al quesito t)

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano con correttezza tutti i dati relativi agli immobili colpiti dal procedimento esecutivo e vi è esatta corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

18. Conclusioni

Si riporta di seguito un quadro generale riassuntivo dei beni pignorati e del loro probabile valore di mercato:

DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORE COMMERCIALE	PROPRIETARI
Appartamento condominiale sito ad Enna alla Via Pergusa n. 238	Catasto Fabbricati del Comune di Enna, foglio 39, particella 12111 sub 20	€ 190.165,59	Coniugi: [REDACTED]
Fabbricato sito alla Contrada Baronessa snc	Catasto Fabbricati del Comune di Enna, foglio 43 particella 669	€ 226.059,00	Coniugi: [REDACTED]
Appesamento di terreno sito alla Contrada Baronessa	Catasto Terreni del Comune di Enna, foglio 43 particella 668	€ 8.321,63	Coniugi: [REDACTED]
Appesamento di terreno sito alla Contrada Baronessa	Catasto Terreni del Comune di Enna, foglio 43 particella 670	€ 4.382,24	Coniugi: [REDACTED]
SOMMANO IN TOTALE		€ 428.927,46	

Ciò in fede per quanto attiene all'incarico ricevuto.

Enna,



IL C.T.U.

Alla presente relazione sono allegati:

- Rilievo fotografico appartamento Via Pergusa n° 238 Enna;
- Rilievo fotografico appartamento Contrada Baronessa snc Enna;
- Fascicolo n° 1, contenente:
 - Convocazioni e copie ricevute varie;
 - Verbali operazioni peritali;
 - Visure castali storiche;
 - Certificato di destinazione urbanistica;

Firmato Da: BERTOCCHI ANTONIO Emesso Da: ATTUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 - Serial#: 56d3925454d0a001a67d3d4c2b4f44c

