TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 101/2014 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione dott. Nunzio NOTO

UNICREDIT S.p.A.

c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ing. Paolo BONANNO
via Giuseppe Mazzini, 4
94010 Centuripe - EN

cell. 335 7754518 - e-mail: pbonanno@live.it
PEC: paolo.bonanno@ordine.ingegnerienna.it

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

ALLEGATI AMMINISTRATIVI E DOCUMENTALI ..... pag. II

ALLEGATI TECNICI ..... pag. II

1. PREMESSA E QUESITI ..... pag. 01

2. ACCERTAMENTI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI ..... pag. 04

3. RISPOSTA AI QUESITI POSTO AL C.T.U. ..... pag. 04

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI < *quesito a)* > ..... pag. 04

a.1) U.I.U. fg. 178, part. 305, sub 2 - Piano Terra ..... pag. 07

b) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE < *quesito b)* > ..... pag. 08

c) PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGN. < *quesito c)* > ..... pag. 08

d) COMPLETEZZA DOCUMENTALE < *quesito d)* > ..... pag. 08

e) ACCERTAMENTO SULL'ACCATASTAMENTO DEI BENI< *quesito e)* > ..... pag. 09

f) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI< *quesito f)* > ..... pag. 09

g) SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI < *quesito g)* > ..... pag. 09

h) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI < *quesito h)* > ..... pag. 09

h.1) Disamina delle irregolarità relative al Piano primo ..... pag. 10

i) SUGLI EVENTUALI CENSI GRAVANTI SUI BENI < *quesito i)* > ..... pag. 10

l) SPESE ANNUALI DI GESTIONE O MANUTENZIONE < *quesito l)* > ..... pag. 11

m) INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CLASSE ENERGETICA < *quesito m)* > ..... pag. 11

n) OCCUPAZIONE DEI BENI < *quesito n)* > ..... pag. 11

o) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA < *quesito o)* > ..... pag. 12

p) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI < *quesito p*) > ..... pag. 12

p.1) Stima per consistenza o per costo di costruzione ..... pag. 12

p.2) Stima per capitalizzazione del reddito ..... pag. 13

p.3) Stima per confronto diretto (commerciale) ..... pag. 14

p.4) Quadro riepilogativo: calcolo del Piu' Probabile VALORE DI MERCATO ..... pag. 16

q) OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN UNICO LOTTO O LOTTI SEPARATI < *quesito q*) > ..... pag. 18

r) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA < *quesito r*) > ..... pag. 18

s) VALUTAZIONE PERTINENZA IN CASO DI BENE INDIVISO < *quesito s*) > ..... pag. 19

t) ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. < *quesito t*) > ..... pag. 19

u) CORRETTEZZA DATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE < *q.to u*) > pag. 19

4. CONCLUSIONI ..... pag. 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

ALLEGATI AMMINISTRATIVI E DOCUMENTALI

ALL. A – Istanza di proroga termini consegna CTU;

ALL. B – PEC convocazione sopralluogo;

ALL. C – Verbale di Sopralluogo 01-03-2017

ALL. D - Comunicazione annunci immobiliari + APE + ID iscrizione catasto energetico

ALLEGATI TECNICI

ALL. 01 – Planimetria catastale

ALL. 02 – Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale

ALL. 03 – Raccolta fotografica

ALL. 04 – Scheda sintetica di calcolo del più probabile valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 101/2014 R. G. E.

promossa da UNICREDIT S.p.A.

c/o

1. PREMESSA E QUESITI

Con verbale d'udienza del 23/03/2015, l'ill.mo Giudice dott. Nunzio Noto ha nominato il sottoscritto **ingegnere Paolo Bonanno** Esperto per la stima dei beni pignorati nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare numero 101/2014 R. G. Es., pendente presso l'Onorevole Tribunale Ordinario di Enna.

Con stesso verbale si esplicita l'incarico assegnato all'esperto ritenendolo puntualmente determinato da testo dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, aggiunto dall'art. 2, comma 3 ter, lett. D), del D.L. 14 marzo 2005, n.35, convertito con le modifiche legge n. 80/2005.

Lo stesso giorno il sottoscritto, contattato telefonicamente dalla cancelleria del tribunale, veniva invitato a non proseguire le operazioni peritali per ordine del Giudice, considerata la richiesta di sospensione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 624 bis cod. proc. civ..

Con verbale d'udienza del 11/01/2017, l'ill.mo Giudice dott. Nunzio Noto, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare numero 101/2014 R. G. Es., pendente presso l'Onorevole Tribunale Ordinario di Enna, ha disposto all'esperto C.T.U., **ingegnere Paolo Bonanno** il proseguo delle operazioni peritali precedentemente sospese, mediante la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto **ingegnere Paolo Bonanno** con studio tecnico in Centuripe (EN) in via G. Mazzini n.4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna con n. 476, accettato l'incarico, ha proceduto al suo espletamento rispondendo ai seguenti quesiti:

a) *identifichi 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;*

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; 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 nonne 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 200 l, 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 deli' involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, cosi 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.);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

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'eventua1e 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L 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.

Il giudice in occasione dell'udienza del 11 gennaio 2017 ha assegnato il termine di 60 giorni per il deposito della relazione scritta e pertanto con scadenza il 12/03/2017.

A seguito di presentazione di istanza per la proroga dei termini di consegna della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 12/03/2017, l'ill.mo sig. Giudice ha concesso una proroga, rispetto alla precedenza scadenza, di 30 giorni che fa slittare la scadenza al 13/04/2017 (ALL. A).

Riguardo gli allegati alla relazione di Consulenza Tecnica si precisa che nel corso della trattazione, si farà riferimento ad allegati indicati con il codice "ALL.XX". Tutti gli allegati TECNICI seguiranno un ordine numerico per cui "XX" indicherà la successione 01, 02, 03 ecc... invece tutti gli allegati AMMINISTRATIVI E DOCUMENTALI seguiranno un ordine alfabetico per cui "XX" indicherà la successione A, B, C ecc..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

2. ACCERTAMENTI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI

Esaminati gli Atti di Causa relativi al fascicolo depositato in Tribunale, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio convocava parte esecutata e parte procedente a mezzo PEC del 22.02.2017 (ALL. B) fissando il sopralluogo per il giorno **01 marzo 2017**, alle ore 12.00, nei luoghi oggetto di perizia ovvero nell'U.I.U. ubicata in Piazza Armerina (EN), contrada Serafina snc ed individuata al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio n.178, part. 305, sub 2.

All'appuntamento fissato si è presentata solo la parte esecutata e precisamente che hanno assistito alle operazioni peritali. Alle ore 12,00 sono iniziate le operazioni peritali conclusesi alle ore 13:00; in tale occasione sono state scattate numerose foto ai vani interni alle unità immobiliari e si è redatto il verbale di sopralluogo sottoscritto dallo scrivente e dalla parte intervenuta (All.C)

3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U.

Di seguito si riscontra il mandato ricevuto dall'ill.mo sig. Giudice per l'esecuzione rispondendo ai quesiti posti.

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI < *quesito a)* >

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è collocata al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

I due piani sovrastanti l'U.I.U. pignorata appartengono ad altri proprietari che, da un accertamento, sono risultati parenti di primo grado dei soggetti esecutati: lo scrivente ha accertato altresì che l'accesso alle tre UU.II.UU avviene mediante una corte esterna comune.

L'immobile trova ubicazione in contrada Serrafina, al di fuori del centro abitato del comune di Piazza Armerina in un'area poco popolata; la particella su cui insiste l'edificio ricade in zona "E-agricola" del piano regolatore generale vigente.

Le norme tecniche di attuazione classificano "Zona E" le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. Nella zona è prevista la realizzazione di edifici residenziali "*nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni: l'indice di densità fondiario è 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti che abbiano già la funzione residenziale. L'indice di densità fondiario viene riferito anche alle parti di zona E non occupabili da costruzioni per vincoli sovraordinati; l'altezza massima degli edifici non può superare m.6,00 per due piani fuori terra; la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m.10,00; la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m.20,00.*"

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio in questione è in possesso di concessione edilizia in sanatoria n° 703 del 22.05.2001 che ne ha regolarizzato la posizione nei confronti dei suddetti parametri e prescrizioni.

L'accesso alla particella in cui insiste l'immobile avviene da una stradina "senza nome" posta a sud del perimetro urbano, come ben visibile nelle aerofoto di foto n. 1, 2 e 3.

Foto 1 – Aerofoto di Piazza Armerina con indicazione dell'area (sud centro abitato)

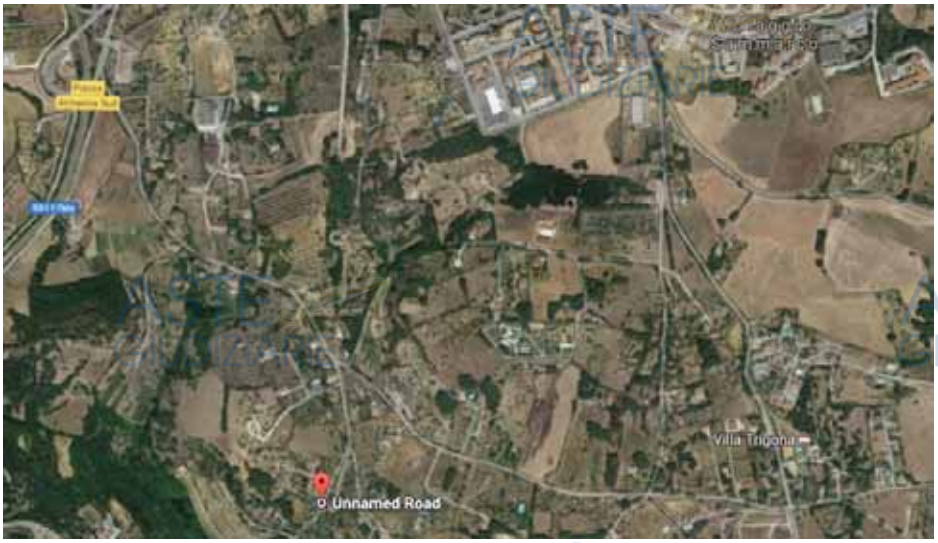


Foto 2 – Area poco popolata in cui trova collocazione l'U.I.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Foto 3 – Stralcio aerofoto (google maps) con collocazione dell'U.I.U.

La stradina "senza nome", indicata nelle aerofoto con "Unnamed road", oltre ad essere l'unica via di accesso alla contrada serrafina e quindi all'edificio a cui appartiene l'U.I.U. pignorata, è di difficile individuazione stante l'assenza di indicazioni stradali.

Per poter dare modo di individuarne l'accesso si riporta, in foto n.4, l'indicazione della strada d'accesso procedendo dal perimetro urbano, attraverso via Libertà, in direzione sud: detta stradina costeggia la rampa di collegamento con la strada statale SS 117 bis, denominata "Centrale Sicula".

Foto 4 – Indicazione per l'accesso alla strada senza nome che conduce all'U.I.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

L'Unità Immobiliare è meglio indentificata in N.C.E.U. di del comune di Piazza Armerina al foglio n. 178, particella 305, subalterno 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Latitudine 37°,363574 N, longitudine 14°.362886 E ed altitudine 700 m s.l.m.m.. Si allega in "ALL.01" la planimetria catastale. Per quanto concerne la visura catastale si rimanda a quella allegata alla certificazione ipocatastale di ALL.02.

Di seguito si riporta una dettagliata descrizione dei beni pignorati come rilevata nel corso del sopralluogo; si preannuncia che è emersa una difformità tra i dati documentali e lo stato dei luoghi la cui trattazione e soluzione, è rimandata nei successivi paragrafi.

a.1) U.I.U. fg. 178, part. 305, sub 2 - Piano Terra

Si tratta di un'unità immobiliare adibita catastalmente ad abitazione con accesso da un portico posto a Sud di cui si riporta lo stralcio della planimetria in figura 1. La planimetria è altresì presente tra gli allegati tecnici.

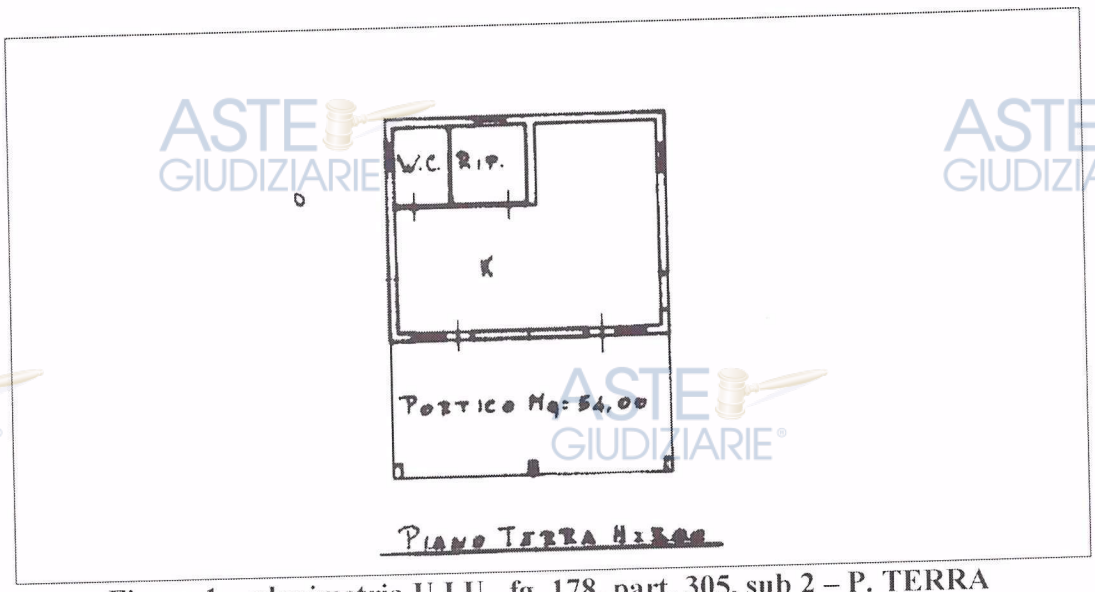


Figura 1 – planimetria U.I.U., fg. 178, part. 305, sub 2 – P. TERRA

Dal cancello posto in corrispondenza della strada senza nome (ALL.03 – foto 3.1) si accede al cortile esterno (ALL.03 – foto 3.2) e da questo all'edificio a cui appartiene l'U.I.U. di piano terra; quest'ultima è composta da un portico (ALL.03 – foto 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6) di proprietà esclusiva del sig. dal quale si accede all'ambiente interno.

Il portico, delle dimensioni di 10.40 m x 5.20 m ha una superficie di 54,00 m^2, mentre l'ambiente interno ha le dimensioni di 10.40 m x 8.40 m per una superficie complessiva lorda di 84,00 m^2.

L'ingresso avviene in un ampio vano monolocale "living" composto da un angolo cottura con cucina posto a sinistra, un soggiorno centrale ed un angolo relax - salotto con camino - a destra (ALL.03 – foto 3.7, 3.8, 3.9 e 3.10).

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'ala nord dello stesso vano trova collocazione una scala a chiocciola in ferro e legno (ALL.03 – foto 3.11 e 3.12) che collega il piano terra con un piccolo vano posto al primo piano, di proprietà del fratello.

Il collegamento con il soprastante piano è stato reso possibile grazie all'apertura di un foro nel solaio comune ai due piani e ciò è stato eseguito senza alcuna autorizzazione o concessione edilizia per cui lo stato di fatto dei luoghi non trova piena corrispondenza con i documenti tecnico-amministrativi e catastali.

Dallo stesso vano "living" si accede al vano w.c. (ALL.03 – foto 3.13 e 3.14) ed ad una stanzetta/ripostiglio (ALL.03 – foto 3.15 e 3.16).

Il confronto tra i dati documentali e gli stessi dati riscontrati nel corso dei sopralluoghi ha permesso di accertare una piccola e facilmente sanabile difformità rispetto alla certificazione in atti ed alla ulteriore documentazione allegata alla presente CTU.

b) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE < *quesito b)* >

In data 1 marzo 2017 alle ore 9:00, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia dell'Entrate per visionare alcuni documenti dall'Agenzia del Territorio (Catasto) e dall'Ufficio di Conservatoria.

Dall'esame documentale risulta che l'Unità Immobiliare così come identificata nel precedente paragrafo a) risulta intestata al : – proprietario per ½, la – proprietaria per ½ e ' ı – usufruttuaria per 2/3. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al "certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" in atti e allegato alla presente in ALL. 02.

c) PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. < *quesito c)* >

In data 1 marzo 2017 alle ore 9:00, il sottoscritto CTU ha altresì verificato in coservatoria quanto riportato nel certificato ipo-catastale relativo ai beni oggetto di pignoramento ed accertato la corrispondenza dei dati presenti nella certificazione Notarile sostitutiva presente in atti. Si omette di riportare i contenuti della "certificazione sostitutiva notarile del certificato ipo-castale" al quale si rimanda per approfondimenti. Per opportuna chiarezza si ritiene doveroso allegarne copia alla presente affinché i relativi contenuti facciano parte integrante della presente (ALL. 02).

d) COMPLETEZZA DOCUMENTALE < *quesito d)* >

Premesso che, come disposto a norma dell'art. 173 bis II comma C.P.C., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C., in parte presente nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dal creditore procedente ed in

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte acquisita presso gli uffici competenti, può quindi procedere all'espletamento dell'incarico professionale affidato.

Come disposto a norma dell'art. 173 bis C.P.C., il sottoscritto esperto, terminata la presente relazione, provvederà ad inviarne copia al creditore procedente ed al debitore, nonché a depositare in cancelleria l'originale corredata da supporto digitale e provvedere al deposito tramite il portale sistemi telematici "ReGIndE"; la documentazione sarà tale da consentire, in caso di vendita, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità ed i tempi previsti.

e) ACCERTAMENTO SULL'ACCATASTAMENTO DEI BENI< *quesito e)* >

Il sottoscritto ha potuto accertare l'avvenuto accatastamento dei beni *de quo* e ne allega la planimetria catastale (ALL.01) esaminata la quale ha proceduto al controllo della conformità dei dati certificati in atti e degli stessi riscontrati nel corso dei sopralluoghi rilevando che risulta NON perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

La sua regolarizzazione dovrà avvenire tramite asportazione della difformità così da avere lo stato dei luoghi conforme sia alla documentazione catastale che tecnico-amministrativa.

f) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI< *quesito f)* >

Si è accertato che le iscrizioni e le trascrizioni sono quelle indicate nella certificazione Notarile sostitutiva allegata alla presente (ALL. 02).

g) SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI < *quesito g)* >

L'edificio ricade all'esterno del perimetro urbano, in zona agricola "zona E", del Piano regolatore del comune di Piazza Armerina.

h) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI < *quesito h)* >

Da una disamina della documentazione urbanistica-edilizia effettuata dallo scrivente unitamente all'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina, a seguito di ricerca storica, risulta quanto di seguito riportato.

Per l'immobile risulta rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n° 703 del 22.05.2001.

L'esame visivo dei luoghi ha evidenziato l'esecuzione di **opere abusive** con esclusivo riferimento ad una scala in acciaio e legno, facilmente removibile, che collega l'U.I.U. pignorata con una parte dell'U.I.U. posta al primo piano .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Nel prossimo paragrafo si darà risposta al quesito posto dall'ill.mo sig. Giudice riguardante l'accertamento, in caso di irregolarità, sulla possibilità o meno di sanare le opere eseguite in difformità alle norme urbanistico-edilizie.

h.1) Disamina delle irregolarità

Nell'unità immobiliare risulta eseguita una scala con struttura autoportante in ferro e pedate scalini in legno che collega il piano terra con un piccolo vano ricavato nell'unità immobiliare posta al primo piano; per fare il collegamento è stato demolito parte del solaio in comune creando una situazione di difformità rispetto alle autorizzazioni/concessioni urbanistico-edilizie e catastali. Per tale ragione dette opere risultano eseguite abusivamente poiché realizzate in assenza di autorizzazione o concessione da parte degli organi comunali.

In ragione di ciò si dovrà intervenire rendendo inaccessibile detto vano, per cui si propone di intervenire con la rimozione della scala interna che dal piano terra conduce al piano primo e la realizzazione della parte di solaio mancante. Così facendo sarà possibile rendere lo stato di fatto conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale.

Di seguito si riporta la descrizione e quantificazione delle lavorazioni che, indicativamente, il sottoscritto CTU suggerisce di eseguire ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare, facendo riferimento al Prezziario Regionale Regione Sicilia 2013 ed a lavorazioni stimate con nuovi prezzi ed indicate con l'acronimo N.P.:

- N.P.01 rimozione di scala in ferro e legno a mano tramite il taglio della struttura in ferro in elementi di dimensioni facilmente trasportabili, l'accatastamento e quant'altro necessario per la lavorazione
  Rimozione scala interna (a corpo) €. 1.000,00
- N.P.02 trasporto a rifiuto e conferimento a discarica materiale rimosso
  Materiale proveniente dalla rimozione scala interna (a corpo) €. 250,00
- Art. 3.3.1 Formazione di solaio piano ...
  Solaio in vano scala esterno – P.T. (circa 6 mq - €/mq 64,70) €. 388,20
- Spese varie ed imprevisti €. 361,80
- IVA 22% della somma degli importi di €. 2.000,00 €. 440,00
- Arrotondamento €. 60,00

Somma h.1) €. 2.500,00

Detto importo andrà detratto dal calcolo del valore del bene.

i) SUGLI EVENTUALI CENSI GRAVANTI SUI BENI < *quesito i)* >

Non risultano gravati da censi, livelli o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

l) SPESE ANNUALI DI GESTIONE O MANUTENZIONE <*quesito l)*>

Nel bene oggetto di esecuzione non gravano spese di gestione o manutenzione.

m) INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CLASSE ENERGETICA <*quesito m)*>

Il sottoscritto ha rilasciato **N.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, reso ai sensi del D. Lgs n.192/2005 e s.m.i. ed in ossequio alle nuove linee guida di cui al DM 26 giugno 2015 "Linee Guida per la certificazione energetica" contenente le nuove indicazioni valide dal 1° ottobre 2015.

In allegato ALL.D si riporta:

- comunicazione obbligatoria dei dati dell'APE all'interno degli annunci immobiliari, conforme al format previsto dal DM e riportato in figura 4.
- "caricamento APE" nel Catasto Energetico Fabbricati rilasciato dal Dipartimento Energia della Regione Sicilia con attribuzione del relativo codice identificativo (ID: 428474);
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'U.I. oggetto d'esecuzione;

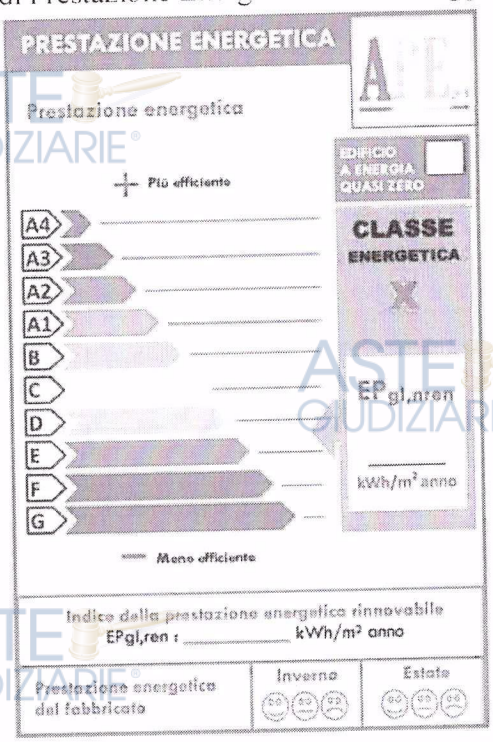


Figura 4 – fac-simile: comunicazione dati APE per annunci immobiliari

n) OCCUPAZIONE DEI BENI <*quesito n)*>

Sugli immobili pignorati non esistono in atto contratti d'affitto o di locazione. Nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che le Unità immobiliari sono abitati dalla [illegible] testataria di usufrutto.

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA < *quesito o)* >

Relativamente al presente quesito si ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto nel corso della trattazione dei precedenti quesiti, con particolare riferimento al punto a).

p) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI < *quesito p*) >

La procedura che si adottata per la stima dell'U.I.U di cui sopra, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato (che è riportato in tabella 4, successivo paragrafo p.4) espresso in euro a metro quadrato di superficie e a muri vuoti, cioè senza mobilia e arredamento.

Il calcolo di detti valori si ottiene dal valore medio di tre diversi criteri di stima che sono di seguito descritte:

p.1 Stima per consistenza o per costo di costruzione;
p.2 Stima per capitalizzazione del reddito;
p.3 Stima per confronto diretto (commerciale);

Il calcolo del bene è basato sull'attribuzione di un valore medio espresso in €/m^2 di "**superficie lorda equivalente**" determinata sommando il 100% della superficie lorda coperta adibita ad appartamento (pari ad 84,00 m^2) ed il 30% della superficie di pertinenza esclusiva adibita a portico (pari a circa 16,00 m^2: 30% di 54,00 m^2).

Di seguito si descrivono i tre criteri adottati e quindi, nel sottoparagrafo "p.4", si è determinato il più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

p.1) Stima per consistenza o per costo di costruzione

Il metodo consiste nel considerare come giudizio di stima, oltre al valore della costruzione anche il valore dell'area su cui insiste l'immobile nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con il terreno, con la costruzione stessa (impianti idrici, recinzioni ecc…).

A tal fine si fa riferimento all'art. 7 della Legge n.537 del 24/12/1993 secondo il quale *"il costo di costruzione di cui all'art. 3 della stessa legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978"*.

La Regione Siciliana con D.A. n. 682 del 7 marzo 2013, dell' *"Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti*" ha fissato il Costo Base di Realizzazione Tecnica (C.B.N.), definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione, nella misura massima complessiva di 752,00 €/mq della superficie complessiva (SC), (*di cui 694,00 €/mq per "costo base" e 58,00 €/mq per oneri aggiuntivi :zona sismica 2: 38,00 €/mq - costruzioni mono/bifamiliari, schiera ecc. 20,00 €/mq*); lo stesso è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

comprensivo degli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di fondazione, elevazione, sistemazioni esterne ed allacciamenti. Considerato che per la determinazione del costo di costruzione si è fatto riferimento a valori risalenti al marzo 2013, si attualizza detto costo grazie all'ausilio delle ultime tabelle formulate dall'ISTAT.

Il coefficiente di rivalutazione ISTAT relativo al "Calcolo con l'indice di costruzione di un fabbricato residenziale - *aggiornamento degli importi degli interventi progettati (art. 50 c.2 dpr 554/99)*" calcolato per il periodo compreso tra il D.A. n. 682 del marzo 2013 e l'ultimo dato significativo del 28 febbraio 2017 è pari a 1,012 (rif. calcolo on-line all'indirizzo *http://rivaluta.istat.it/Rivaluta/*).

Tenuto conto del coefficiente di rivalutazione istat, il costo medio di costruzione di un fabbricato residenziale del sud d'Italia attualizzato al 2017 è calcolato in 760,00 €/mq.

Inoltre per tener conto delle influenze discendenti del periodo che l'intero paese sta attraversando, si applica un coefficiente riduttivo medio pari a 0,90 per cui, ai fini del presente criterio di stima, si applicherà il seguente valore arrotondato:

- appartamento residenziale - categoria A/2 e A/3:
  760,00 x 0,90 = 680,00 €/mq (arrotondato);

Nella "tabella 1" si riporta il calcolo del valore da attribuire alle UU.II. oggetto del pignoramento con il metodo di stima per costo di costruzione:

tabella 1 - calcolo del valore da attribuire alle UU.II. – stima per costo di costruzione

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup EQ. LORDA [mq]	Importo stima	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	178	305	2	A/2	100	€/mq 680,00	€. 68.000,00
					1° criterio di stima TOT.VALORE U.I.		***€. 68.000,00***

p.2) Stima per capitalizzazione del reddito

Questo metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione del suo reddito; gli elementi economici indispensabili sono due: il reddito annuo presunto da capitalizzare "R" e il saggio da adottare per la capitalizzazione "r".

Il più probabile valore normale di mercato "V" dell'immobile in oggetto (compreso l'incidenza area) si concretizza con la risoluzione della semplice e consueta espressione matematica che fornisce l'accumulazione iniziale di redditi annui, costanti, posticipati e infiniti di un immobile : V = R/r.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Al costo "V" si applica un coefficiente riduttivo dovuto alle influenze discendenti di cui sopra pari al 90%.

Nella tabella 2 si riporta il calcolo del valore da attribuire alle UU.II. oggetto del pignoramento con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito tenendo conto dei seguenti parametri:

- "R" = "Reddito annuo lordo" da attribuire a ciascuna U.I.U. scaturito da una ricerca di mercato degli affitti medi richiesti per immobili analoghi;
- "r" = "tasso di capitalizzazione medio" assunto pari al 3,50%:

tabella 2 - calcolo del valore da attribuire alle UU.II. – stima x capitalizzazione del reddito

N	Fg.	Part	Sub	Cat	Sup Lor. [mq]	R	r	Coeff. Ridut.	Valore: calcolo stima per Capitalizzazione del reddito
1	178	305	2	A/2	100	€. 2.100,00	3,5%	0,90	€. 54.000,00
								2° criterio di stima TOT.VALORE U.I.	***€. 54.000,00***

p.3) Stima per confronto diretto (commerciale)

Questo metodo consiste nell'adottare come giudizio di stima i recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di compravendita, di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'unità immobiliare oggetto di stima (incluso l'incidenza area).

Per poter procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene secondo un criterio di equità, tenendo conto di dati ufficiali, si è fatto riferimento a due "banche dati on-line" ritenute dallo scrivente di indiscutibile parzialità ovvero:

- Borsino immobiliare;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Borsino immobiliare

La prima banca dati riguarda un'azienda di servizi e valutazioni immobiliari nazionali che fornisce quotazioni immobiliari su tutto il territorio nazionale e che rappresentano, per gli esperti, un ausilio alla valutazione.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale; la base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono ricavate dai principali portali immobiliari nazionali, da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

reti di referenti locali, dall'agenzia delle Entrate ed infine dall'Istat e Banca D'Italia, secondo criteri di omogeneità territoriale.

I dati tengono conto di parametri relativi ad appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona ed alla tipologia, alla qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona ed alla condizione ordinaria del bene: pertanto sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza

Estrapolazione dati dal Borsino immobiliare

Si assume come valore di compravendita, il valore di mercato desunto dalle ultime quotazioni del borsino immobiliare relative al mese di marzo 2017, pubblicate all'indirizzo *http://www.borsinoimmobiliare.it/* e qui di seguito riportate.

Provincia: ENNA **Comune:** Piazza Armerina **Fascia/zona:** Esterna al c.u.

Destinazione: Abitazione di tipo economico (in buono stato)

Valore MERCATO €/mq 480,00

Nella tabella 3.a si riporta il calcolo del valore da attribuire all'U.I. oggetto del pignoramento con il metodo di stima per confronto diretto (commerciale):

tabella 3.a - calcolo del valore da attribuire all'U.I. – stima x confronto diretto

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup eq. LORDA [mq]	Importo stima	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	178	305	2	A/2	100	€/mq 480,00	€. 48.000,00
					3° criterio di stima TOT.VALORE UU.II.		***€. 48.000,00***

L'Osservatorio del Mercato immobiliare – O.M.I.

La seconda banca dati è a carattere pubblico poiché riguarda i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio; in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Estrapolazione dati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare – O.M.I.

Si assume come valore di compravendita, il valore di mercato desunto dalle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI - 2° semestre 2016) pubblicate dall'Agenzia del Territorio all'indirizzo *http://www.agenziaentrate.gov.it/* e di seguito riportate.

Provincia: ENNA **Comune:** Piazza Armerina **Fascia/zona:** E1 extra-urbana
Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** residenziale

- Abitazione uso residenziale Valore MERCATO €/mq 600,00

Nella tabella 3 si riporta il calcolo del valore da attribuire alle UU.II. oggetto del pignoramento con il metodo di stima per confronto diretto (commerciale) tenendo conto dei seguenti parametri che, rispetto alle tabelle precedenti, fa riferimento alla Superficie LORDA (così come riportato nelle tabelle dell'agenzia delle entrate):

tabella 3.b - calcolo del valore da attribuire all'U.I. – stima x confronto diretto

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup eq. LORDA [mq]	Importo stima	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	178	305	2	A/2	100	€/mq 600,00	€. 60.000,00

4° criterio di stima TOT.VALORE UU.II. ***€. 60.000,00***

p.4) Quadro riepilogativo: calcolo del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il calcolo del più probabile valore di mercato deve tener conto, oltre che da parametri tecnici di calcolo, anche di parametri oggettivi relativi all'andamento delle compravendite nel territorio, dal trend dei prezzi, dall'appetibilità del bene ecc…

Per tale motivo lo scrivente ha condotto un appurato studio sia in ambito nazionale e regionale oltre che provinciale (provincia di Enna) e territoriale (comune di Piazza Armerina); si è riscontrato che, le principali agenzie immobiliari, hanno registrato che il mercato immobiliare *"ha dato segnali concreti di ripresa, soprattutto dal lato delle transazioni. Erano anni che non vedevamo un segno positivo davanti alle compravendite e questo trend, generalmente, anticipa l'avvicinarsi della fine di un lungo periodo depressivo… omissis… ".*

Una delle ragioni che ha portato una tendenza positiva delle transazioni immobiliari è la diminuzione del prezzo di vendita che incoraggia gli investitori che credono ancora

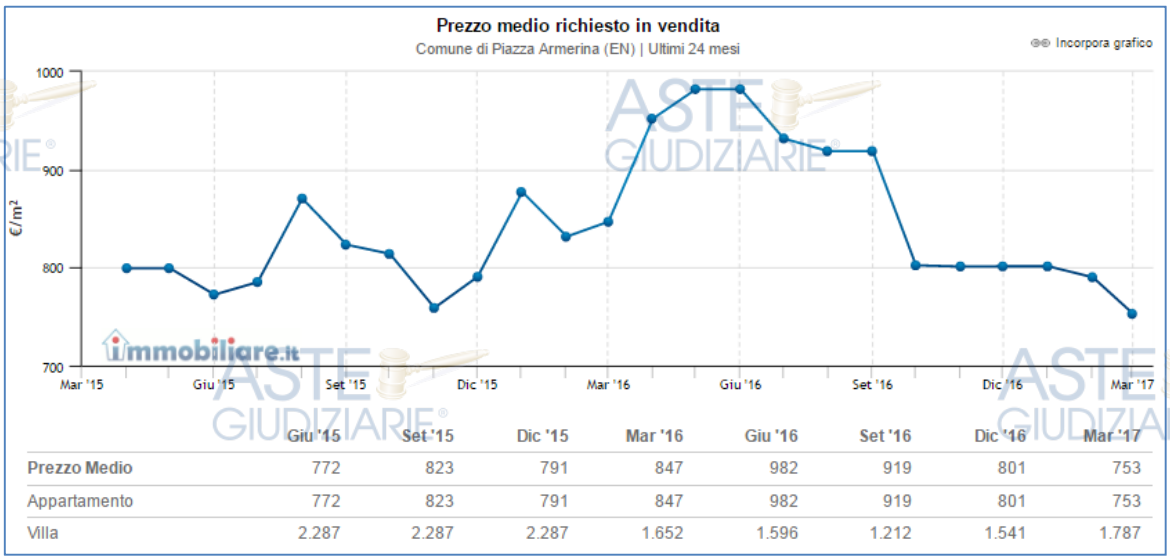
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

nell'investimento sul mattone, nonostante l'aumento della pressione fiscale applicata sulle proprietà immobiliari.

C'è da aggiungere che l'andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Piazza Armerina è diminuita drasticamente nel corso dell'ultimo anno, attestandosi al meno 11,09 percento (– 11,09%) nel periodo marzo 2016 – marzo 2017.

Di seguito si riporta in figura 5, il grafico che mostra **l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta** di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del centro urbano del comune di Piazza Armerina, sia in vendita che in affitto.



	Giu '15	Set '15	Dic '15	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16	Mar '17
Prezzo Medio	772	823	791	847	982	919	801	753
Appartamento	772	823	791	847	982	919	801	753
Villa	2.287	2.287	2.287	1.652	1.596	1.212	1.541	1.787

Figura 5 – andamento dei prezzi medi di richiesta in vendita – Piazza Armerina

E' evidente che il PREZZO MEDIO DI **RICHIESTA** nelle compravendite di appartamenti registrato a marzo 2017 è di 753,00 €/m^2, con la riduzione percentuale del – 11,09% rispetto al marzo 2016 che registrava un prezzo di 847,00 €/m^2.

A ciò si aggiunga che nella maggior parte dei casi, le compravendite si definiscono a conclusione di un periodo di contrattazioni che consente di determinare il prezzo di vendita in misura inferiore rispetto a quello della richiesta (circa 15-20% in meno).

Resta inteso che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima immobiliare, per il fatto di ricadere all'esterno del centro urbano, in area poco popolata, in un edificio a conduzione familiare e quindi poco appetibile per un acquirente esterno nonché per le sue caratteristiche, può ambire ad una quotazione pari a circa il 20% in meno rispetto ad un appartamento di analoghe caratteristiche ma ricadente all'interno del centro urbano. In ragione di quanto sopra esposto, si può indicativamente considerare equa ed accettabile la quotazione del bene oggetto di pignoramento che si attesti tra 500,00 €/m^2 e 600,00 €/m^2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Nella **tabella 4 si riporta IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO** al quale dovrà essere decurtato il costo per i lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai parametri urbanistico-edilizi e catastali calcolati nel precedente paragrafo h) e riportati a seguire per comodità di lettura.

tabella 5 PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UU.II.UU.

Criterio Tab.	Descrizione	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
1	U.I.U, distinta in N.C.E.U. di Piazza Armerina fg. n. 178, part. 305, sub.2	**€. 68.000,00**
2		**€. 54.000,00**
3.a		**€. 48.000,00**
3.b		**€. 60.000,00**
	TOT.VALORE U.I.U.	***€. 57.500,00***

A DETRARRE

Costo per le lavorazioni di cui al paragrafo h	***- €. 2.500,00***

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO €. 57.500,00

A detrarre spese per ripristino stato dei luoghi - €. 2.500,00

Si allega "ALL. 04" scheda sintetica di calcolo del più probabile valore di mercato

Considerato quanto sopra si può concludere che all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato attribuito un prezzo di mercato di circa 575,00 €/m^2 ed è stata valutata tenendo conto sia delle caratteristiche intrinseche che estrinseche con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e costruttive, di inquadramento territoriale, del mercato immobiliare del comune di pertinenza e, con riferimento a quest'ultimo aspetto, anche in considerazione della situazione attuale di crisi del mercato immobiliare italiano e del trend delle compravendite immobiliari registrato in ambito nazionale, regionale e provinciale.

q) OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN UNICO LOTTO O LOTTI SEPARATI < *quesito q)* >

La vendita dovrà avvenire, per ovvi motivi, in un unico lotto.

r) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA < QUESITO R) >

In risposta al presente quesito si rimanda all'allegato denominato "ALL.03" richiamato nel corpo della relazione, con particolare riferimento al quesito a).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

s) VALUTAZIONE PERTINENZA IN CASO DI BENE INDIVISO < *quesito s*) >

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi.

t) ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. < *quesito t*) >

I beni in esame sono di proprietà di un privato e pertanto il relativo trasferimento non sarà soggetto ad applicazione di I.V.A. .

u) CORRETTEZZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCR. < *quesito u*) >

In relazione ai beni oggetto di pignoramento, per quanto di competenza dello scrivente si ritiene che, verificati i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, questi risultano corretti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

CONCLUSIONI

Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, sulla base di quanto ha rilevato presso gli immobili oggetto del Pignoramento e di quanto ha considerato e dedotto nelle Parti che precedono, così formula, sinteticamente, le sue risposte conclusive, ai quesiti posti:

a) L'immobile appartiene ad un edificio a conduzione familiare, ubicato in contrada Serrafina, al di fuori del centro abitato del comune di Piazza Armerina (EN) in un'area poco popolata.
L'Unità Immobiliare è meglio indentificata in N.C.E.U. di Piazza Armerina al foglio n. 178, particella 305, sub. 2, piano Terra.
È stata riscontrata una difformità di semplice soluzione.

b) L'Unità Immobiliare così come identificata nel precedente paragrafo a) risulta essere interamente intestata al sig. [redacted] – proprietario per ½, la sig.ra [redacted] – proprietaria per ½ e la [redacted] – usufruttuaria per 2/3. I beni non risultano essere in comproprietà con altri soggetti terzi.

c) Per la provenienza del bene nel ventennio precedente si rimanda ai contenuti del certificato notarile ipocatastale allegato.

d) E' stata verificata la completezza documentale sufficiente ad espletare l'incarico.

e) Il bene risulta regolarmente accatastato ma lo stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale per la presenza di una scala che dovrà essere rimossa.

f) Si è accertato che le iscrizioni e le trascrizioni sono quelle indicate nella certificazione Notarile sostitutiva allegata.

g) Gli immobili rientrano nella zona "E" del Piano Regolatore vigente nel comune di Piazza Armerina, provincia di Enna.

h) L'Unità immobiliare non risultano esattamente corrispondenti allo stato dei luoghi pertanto si dovrà ricorrere al ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza alla concessione edilizia rilasciata per il corpo edilizio.
Il costo da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta a complessive **€. 2.500,00**.

i) Non risultano gravati da censi, livelli o uso civico.

l) I beni non sono assoggettati a spese fisse annuali di gestione o manutenzione.

m) Per l'unità immobiliare adibita a residenza è stato emesso l'APE, iscritto il bene nel catasto energetico regionale con attribuzione di numero identificativo "ID" ed è stata altresì predisposta la comunicazione obbligatoria dei dati dell'APE, richiesta dalla norma, da pubblicare all'interno degli annunci immobiliari (ad esclusione di annunci via internet e a mezzo stampa).

n) Sugli immobili pignorati non esistono in atto contratti d'affitto o di locazione, sono occupati dall'usufruttuaria.

o) Gli elementi utili per le operazioni di vendita sono stati ben evidenziati nei paragrafi precedenti.

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p) Applicando molteplici ed oggettivi metodi di stima dei beni si è giunti alla determinazione del **più probabile valore di mercato è di complessivi €. 57.500,00** (pari ad un prezzo unitario di 575,00 €/m^2 applicato alla superficie lorda equivalente calcolata in 100 m^2), ai quali andranno detratti i succitati costi per la concessione in sanatoria.
q) La vendita dovrà avvenire in un unico lotto.
r) In allegato ALL.03 è riportata ampia ed esaustiva documentazione fotografica.
s) Non sono presenti beni indivisi:
t) I beni in esame sono di proprietà di un privato e pertanto il relativo trasferimento non sarà soggetto ad applicazione di I.V.A.
u) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano corretti.

Nel consegnare la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio e di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la Signoria Vostra Illustrissima per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Centuripe, lì 11.04.2017

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
DR. ING. BONANNO PAOLO N. 476

(ing. Paolo Bonanno)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONANNO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 780c9bb61c887caef095bbbc79641589