

TRIBUNALE DI ENNA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Evelia Tricani

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 22/2014 R. G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Troina, lì 05/02/2015

IL C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Zingale

Zingale
Studio di Ingegneria e Architettura



(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 22/2014 R.G.ES.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Zingale, con studio in Troina alla Via Barbaro n.12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5557, all'udienza del 26/11/2014 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.22/2014 R. G. ES., ricevendo il mandato che si articola nelle seguenti richieste e 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se nel 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, alla'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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico*

comunale vigente;

- h)** *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

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;

- i)** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l)** *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m)** *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le*

- allegare "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, nei casi si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
 - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
 - p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con le ricerche effettuate in data 26/11/2014 presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per richiedere le copie delle planimetrie e delle visure catastali (*vedi All.2 - Visure catastali; All.3 - Planimetria catastale fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853; All.4 - Stralcio del foglio di mappa n.154, particella n.65*).

In data 15/12/2014 il sottoscritto, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo alla particella di terreno facente parte del compendio immobiliare oggetto della presente relazione (*vedi All.5 - Certificato di destinazione urbanistica terreno foglio n.154, particella n.65*).

In data 23/12/2014 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica edilizia dei fabbricati oggetto di stima e richiedere copia della relativa documentazione (*vedi All.6 - Certificato di abitabilità ed elaborati di progetto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853*).

In data 30/12/2014 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili, ubicati

nel Comune di Enna, in Via San Leonardo n.118, Via Fontana Grande s.n.c. e C.da Torre.

Nel corso del suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio delle planimetrie catastali e della documentazione allegata agli atti, ha provveduto ad individuare gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, i quali consistono in un fabbricato per civile abitazione ubicato in Via San Leonardo n.118, un locale aggrottato destinato a magazzino-deposito ubicato in Via Fontana Grande s.n.c. ed una particella di terreno ubicata in C.da Torre.

In sede di sopralluogo si è provveduto altresì ad effettuare un rilievo fotografico dei suddetti immobili ed un rilievo metrico del fabbricato di Via San Leonardo n.118.

Si fa presente che nel suddetto sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del locale aggrottato destinato a magazzino-deposito di Via Fontana Grande s.n.c., in quanto il portone d'ingresso risultava coperto da una rete paramassi, installata dal Comune nell'ambito di un intervento di messa in sicurezza del versante, che di fatto ne ostruiva l'accesso allo stesso locale (*All.1 - Verbale di sopralluogo; All.7 - Planimetria dello stato di fatto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853; All.9 - Documentazione fotografica*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 “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”.

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella documentazione allegata agli atti, nelle visure catastali, nonché attraverso gli accertamenti eseguiti nel corso delle operazioni peritali, risultano essere i seguenti:

IMMOBILE 1

Terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, distinto al C.T. del medesimo Comune al Foglio n.154, particella n.65, are 23.10, qualità seminativo arborato, classe 3, R.D. € 13,72, R.A. 2,39, relativamente alla QUOTA di 1/9 DI PROPRIETA' del Debitore Esecutato;

IMMOBILE 2

Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., distinto al C.F. del medesimo Comune al Foglio n.39, sez. L, particella n.136, piano terra, Categoria C/2, consistenza 21,00 mq, classe 1, rendita € 40,13, relativamente alla QUOTA DI 2/27 DI PROPRIETA' del Debitore Esecutato;

IMMOBILE 3

Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, distinto al C.F. del medesimo Comune al Foglio n.39, sez. S, particella n.11853, piano terra, primo e secondo, Categoria A/5, consistenza 3,5 vani, classe 2, rendita € 94,00, di PIENA PROPRIETA' del Debitore Esecutato.

Dalle indagini effettuate è stato possibile verificare che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti, ad eccezione dei numeri civici degli immobili di Via San Leonardo e Via Fontana Grande, che risultano essere rispettivamente il n.118 e s.n.c., anziché n.90 e n.79/F, come riportato nella documentazione agli atti.

3.2 "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."

Come attestante nella certificazione notarile del 21/07/2014, redatta dal Notaio Gianluca Cesare Platania con studio in Bergamo, allegata agli atti, per gli immobili oggetto di pignoramento, descritti al punto precedente, si hanno le seguenti risultanze:

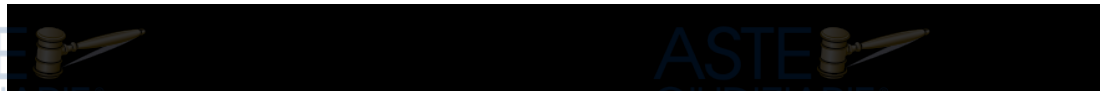
IMMOBILE 1 - Terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, in catasto al Foglio n.154, particella n.65, risulta essere di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per la QUOTA pari a 1/9;

IMMOBILE 2 - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136, risulta essere di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per la QUOTA pari a 2/27;

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853, risulta essere di PIENA PROPRIETA' del DEBITORE ESECUTATO

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Enna, risulta che gli **IMMOBILI 1 e 2 sono in comproprietà con altri soggetti** (vedi All.2 - Visure catastali).

Inoltre dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Enna, rilasciato al sottoscritto in data 15/12/2014, risulta



per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato).

3.3 "c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento"

Dalla certificazione notarile allegata agli atti, si risulta che:

IMMOBILE 1 - Terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, in catasto al Foglio n.154, particella n.65, è pervenuto in ragione di 1/9 del diritto di proprietà al DEBITORE ESECUTATO per successione del padre [REDACTED], nato ad [REDACTED] e [REDACTED], giusta denuncia di successione n.1259 vol.319, trascritta il 4/08/2005 ai nn.ri 8968/5656; al quale [REDACTED] pervenne per atto di compravendita del 10/05/1990 a rogito del notaio L. Di Salvo trascritto il giorno 8/06/1990 ai nn.ri 3955/3435.

IMMOBILE 2 - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136, è pervenuto in ragione di 2/27 per il diritto di proprietà al DEBITORE ESECUTATO per successione del padre [REDACTED] e deceduto il 2/05/2002, giusta denuncia di successione n.1259 vol.319, trascritta il 4/08/2005 ai nn.ri 8968/5656; al quale [REDACTED] pervenne; in parte per successione della madre [REDACTED] e [REDACTED] denuncia di successione n.111 vol.311, trascritta il giorno 11/02/1994 ai nn.ri 1483/1322, ed in parte per successione al padre [REDACTED]

██████████, giusta denuncia di successione n.1778 vol.313, trascritta il 27/09/1997 ai nn.ri 7991/7310; al quale ██████████ pervenne in parte per la successione del coniuge ██████████ opra citata ed in parte per titoli ultraventennali.

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853, è pervenuto **per il diritto di piena proprietà** al DEBITORE ESECUTATO: in parte per atto di compravendita del 7/09/2001 a rogito notaio Aldo Barresi trascritto il 21/09/2001 ai nn.ri 7331/6605 da potere ██████████ al quale pervenne (unitamente allo stesso DEBITORE ESECUTATO) per atto di compravendita del 24/12/1993 rogito notaio Aldo Barresi trascritto il 14/01/1994 ai nn.ri 501/446.

3.4 “d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.”

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

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

Gli immobili risultano regolarmente censiti in catasto (vedi **All.2 - Visure Catastali**)

IMMOBILE 2 - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136. Di detto locale manca la relativa planimetria catastale. Il sottoscritto non ha potuto provvedere alla redazione della relativa planimetria dello stato attuale, in quanto per i motivi descritti in precedenza (c.f.r. paragrafo 2, pagina 6), non è stato possibile accedere all'interno dello stesso locale.

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853. In sede di sopralluogo sono state rilevate delle lievi modifiche agli ambienti interni non riportate nelle planimetrie

catastali ed evidenziate nelle planimetrie dello stato attuale redatte dal sottoscritto (vedi All.7 - Planimetria dello stato di fatto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853).

Nello specifico nella planimetria catastale del piano terra è indicato un unico vano aggrottato, il quale invece allo stato attuale risulta suddiviso, attraverso la realizzazione di tramezzature, in tre distinti ambienti destinati a cucina, bagno e ripostiglio. Dette modifiche comportano una diversa distribuzione degli ambienti interni, ma sono ininfluenti ai fini della presente valutazione in quanto le stesse non modificano la reale consistenza dei locali.

3.6 “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.”

Come attestante nella certificazione notarile allegata agli atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non esistono formalità di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento immobiliare trascritto ad Enna in data 27/06/2014 ai nn.ri 4919/4094, a favore di [REDACTED] contro il DEBITORE ESECUTATO, relativo alla procedura esecutiva oggetto della presente relazione e per le quote di titolarità indicate al punto 3.3.

3.7 “g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.”

Il terreno in catasto al foglio n.154 particella n.65, risulta appartenere alla Zona Agricole “E”, del vigente strumento urbanistico del Comune di Enna, come documentato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/12/2014, dall’Ufficio Tecnico del Comune di Enna (vedi All.5 - Certificato di destinazione urbanistica terreno foglio n.154, particella n.65).

3.8 “h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
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”.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, risulta che il fabbricato ubicato in Via Fontana Grande n.118, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 14/03/1956 e lo stesso è stato reso abitabile in data 5/01/1957 (vedi **All.6** - *Certificato di abitabilità ed elaborati di progetto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853*).

Detto fabbricato ad uso abitativo, risulta sprovvisto della certificazione energetica, pertanto il sottoscritto in qualità di soggetto abilitato alla certificazione energetica nella Regione Sicilia, ha provveduto in conformità al decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192, come modificato dalla legge del 3 agosto 2013 n.90 di conversione del decreto legge 4 giugno 2013 n.63, alla redazione del relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ed all'invio dello stesso al Catasto Energetico della Regione Sicilia (vedi **All.10** - *Attestato di Prestazione Energetica fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853*).

Dai calcoli eseguiti, per i quali si rimanda in dettaglio alla relazione tecnica allegata alla presente (vedi **All.11** - *Relazioni Tecniche sulle Prestazioni Energetiche*), per il suddetto immobile risulta un indice di prestazione energetica globale **EP_{gl} = 165,91 kWh/mq anno** e la relativa **CLASSE ENERGETICA “F”**.

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

In sede di sopralluogo si è avuto modo di verificare che il locale aggrottato destinato

a deposito-magazzino di Via Fontana Grande s.n.c. non risulta attualmente utilizzato. Il fabbricato per civile abitazione di Via San Leonardo n.118 è invece occupato dal DEBITORE ESECUTATO.

Il terreno ubicato in C.da Torre è nella disponibilità del DEBITORE ESECUTATO e degli altri aventi diritto.

3.10 “j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivo o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.)”

IMMOBILE 1 - Terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, in catasto al Foglio n.154, particella n.65.

Detto terreno è ubicato in C.da Torre a circa 6 Km dal centro abitato di Enna.

E' raggiungibile percorrendo la S.S.117 bis fino al bivio per Pergusa ed un tratto delle strade extraurbane n.74 e n.76 fino alla strada vicinale che conduce allo stesso terreno.

Il terreno di superficie pari a 2.310 mq, di forma rettangolare e con giacitura in pendenza, presenta una recinzione in rete metallica lungo tutti i confini.

E' classificato come seminativo – arborato, risulta incolto e le uniche essenze arboree in esso presenti sono n.8 alberi d'ulivo (vedi **All.9** - Documentazione fotografica, scheda n.1, n.2 e n.3).

IMMOBILE 2 - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136.

Trattasi di un locale aggrottato, tipica costruzione costituita da una grotta scavata nella roccia arenaria, destinato a magazzino-deposito. E' ubicato in zona centrale ed è raggiungibile da Via Paolo Lo Manto attraverso un gradinata di collegamento con Via Fontana Grande. Detto locale così come riferito dallo stesso DEBITORE ESECUTATO, risulta sprovvisto di qualsiasi dotazione impiantistica ed allo stato attuale risulta essere in uno stato di totale abbandono (vedi **All.9** - Documentazione

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione risalente a metà degli anni 50, ubicato in una zona centrale, caratterizzata dalla presenza prevalente di costruzioni ad uso abitativo.

Si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, con un vano per piano, ad eccezione del piano terra in cui vi è un ulteriore vano aggrottato.

La struttura portante è in muratura con solai realizzati con profilati in ferro e tavelloni in laterizio.

Il piano terra si compone di un ingresso-soggiorno, una piccola cucina, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Al primo ed al secondo piano vi sono due camere da letto, l'ultima delle quali è dotata di un piccolo bagno.

La facciata al piano terra è in muratura a vista, mentre la restante parte è rifinita con intonaco.

Le finiture interne sono di recente realizzazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate in varie colorazioni. La pavimentazione dei locali è in monocottura mentre quella dei bagni è in piastrelle di ceramica. Il rivestimento della scala è in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane e vetrocamera.

Il fabbricato è dotato di impianti idrico elettrico e di riscaldamento autonomo con corpi radianti e caldaia a metano. Al piano terra è altresì presente una stufa a pellet.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione (vedi **All.9** - Documentazione fotografica, schede n.5-6-7-8).

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, si è ritenuto adottare il criterio di stima **sintetico comparativo**, vale a dire per confronto

con i prezzi di mercato di immobili situati nella stessa zona, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Per i fabbricati si è fatto riferimento ai *valori di mercato unitari* rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, per ciascuna tipologia di immobili appartenenti alla zona centrale del Comune di Enna.

Per il terreno invece i *valori di mercato unitari*, sono stati acquisiti attraverso le indagini effettuate presso gli operatori del settore immobiliare del luogo.

Si riportano nelle tabelle seguenti i suddetti valori di riferimento:

Tabella 1. Valori Medi Unitari di riferimento per i fabbricati.

Anno 2014 - Semestre 1 Provincia: ENNA, Comune: ENNA Fascia/zona: Centrale Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	850	1300	L
Magazzini	OTTIMO	500	750	L

Tabella 2. Valori di riferimento per il terreno

Provincia: ENNA, Comune: ENNA, C.da Torre		
Coltura	Valore Medio (€/ettaro)	
	Min	Max
Seminativo Arborato	20.000	30.000

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE DEI FABBRICATI

La consistenza dei fabbricati, ovvero la loro superficie lorda vendibile o superficie commerciale, viene di seguito determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione comunemente utilizzati in ambito peritale, ovvero secondo quanto indicato nell'allegato C del D.P.R.138/98.

IMMOBILE 2 - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Superficie principale e vani accessori a servizio diretto	21,00	1,00	21,00
TOTALE (mq)			21,00

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
PIANO TERRA vani principali e vani accessori a servizio diretto	35,00	1,00	35,00
PIANO PRIMO vani principali e vani accessori a servizio diretto	20,00	1,00	20,00
PIANO SECONDO vani principali e vani accessori a servizio diretto	20,00	1,00	20,00
balconi	4,00	0,30	1,20
TOTALE (mq)			76,20

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

- **IMMOBILE 1** - Terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, in catasto al Foglio n.154, particella n.65.

Sulla scorta dei valori di riferimento indicati in tabella 2, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di adottare ai fini di una stima prudenziale, un valore di mercato medio pari a 25.000 €/ettaro, per cui si ha:

Superficie	Valore di mercato unitario	VALORE DELL'INTERO IMMOBILE	VALORE DELLA QUOTA PARI A 1/9 DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO
2.310 mq	2.50 €/mq	€ 5.775,00	€ 641,66 = € 642,00

- **IMMOBILE 2** - Locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fotana Grande s.n.c., in catasto al Foglio n.39/L, particella n.136.

Sulla scorta dei valori medi unitari di riferimento per questa tipologia indicati in tabella 1, tenuto conto che detti valori si riferiscono a fabbricati convenzionali destinati a magazzini in ottime condizioni e che il locale oggetto di stima, consiste in un aggrottato sprovvisto di qualsiasi dotazione impiantistica ed in uno stato di totale abbandono, si ritiene di applicare al valore unitario minimo di riferimento un

deprezzamento dell'50% per tenere conto di ciò ed un ulteriore deprezzamento del 30% per tenere conto della scarsa appetibilità commerciale, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE DELL'INTERO IMMOBILE	VALORE DELLA QUOTA PARI A 2/27 DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO
21,00 mq	500,00 €/mq - (50%-30%) = = 100,00 €/mq	€ 2.100,00	€155.55 = € 156,00

- **IMMOBILE 3 - Fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, in catasto al Foglio n.39/S, particella n.11853.**

Sulla scorta dei valori di mercato unitari rilevati per questa tipologia indicati in tabella 1, tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene adottare, al fine di una stima prudentiale, un valore di mercato unitario medio pari a 1.075,00 €/mq, per cui si ha:

Superficie lorda vendibile	Valore di mercato unitario	VALORE DELL'INTERO IMMOBILE
76,20 mq	1075,00 €/mq	81.915,00 € = 82.000,00

3.12 “l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.”

Lo scrivente propone la vendita in n.3 distinti lotti. Si rimanda in merito al successivo punto 3.13.

3.13 “ n) accerti, nei casi 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.”

Le quote di proprietà del DEBITORE ESECUTATO, relativamente al terreno ubicato in c.da Torre ed al locale aggrottato destinato a magazzino-deposito di via Fontana Grande s.n.c., risultano rispettivamente pari ad 1/9 e 2/27.

Detti immobili non sono comodamente divisibili, in quanto il terreno non ha una superficie tale da poter essere frazionato, così come neanche il piccolo locale aggrottato può essere diviso in più parti.

In virtù di quanto fin qui affermato lo scrivente propone la seguente suddivisione in lotti con la relativa valutazione delle quote di proprietà del DEBITORE ESECUTATO:

- **LOTTO N.1:** QUOTA DI 1/9 del terreno sito nel Comune di Enna, C.da Torre, distinto al C.T. del medesimo Comune al Foglio n.154, particella n.65, are 23.10, qualità seminativo arborato, classe 3, R.D. € 13,72, R.A. 2,39, VALORE = € 642,00;
- **LOTTO N.2:** QUOTA DI 2/27 del locale magazzino/deposito sito nel Comune di Enna, Via Fontana Grande s.n.c., distinto al C.F. del medesimo Comune al Foglio n.39, sez. L, particella n.136, piano terra, Categoria C/2, consistenza 21,00 mq, classe 1, rendita € 40,13, VALORE = € 156,00;
- **LOTTO N.3:** PIENA PROPRIETA' del fabbricato sito nel Comune di Enna, Via San Leonardo n.118, distinto al C.F. del medesimo Comune al Foglio n.39, sez. S, particella n.11853, piano terra, primo e secondo, Categoria A/5, consistenza 3,5 vani, classe 2, rendita € 94,00, VALORE = € 82.000,00.

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

Il quesito non è attinente al caso in esame, in quanto trattasi di vendita di immobili non aventi caratteristiche di lusso e quindi esenti dal pagamento dell'IVA.

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

Dalle indagini effettuate, si è potuta constatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All.1) Verbale di sopralluogo;

All.2) Visure catastali;

All.3) Planimetria catastale fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853;

All.4) Stralcio del foglio di mappa n.154, particella n.65;

All.5) Certificato di destinazione urbanistica terreno foglio n.154, particella n.65;

All.6) Certificato di abitabilità ed elaborati di progetto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853;

All.7) Planimetria dello stato di fatto, fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853;

All. 8) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;

All.9) Documentazione fotografica;

All.10) Attestato di Prestazione Energetica fabbricato in via San Leonardo n.118, Foglio n.39/S, particella n.11853;

All.11) Relazione Tecnica sulle Prestazioni Energetiche.

In Fede,

Troina, lì 05.02.2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Zingale

Il primo trenta del mese di dicembre dell'anno duemillequattordici, io sottoscritto dott. imp. Pedro Bopda, nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricomi conulente Turno d'ufficio alle procedure esecutive n. R.G. 22/2014, promosse da [REDACTED] contro [REDACTED] mi sono recato nel comune di Emma, dove presso gli immobili giulio di stime pu dove inizia delle quazioni più tali.

Alli ore 5:30 sul posto era presenti oltre al sottoscritto il signore [REDACTED] che assisteva alle quazioni di sopralluogo consentendo l'accesso agli immobili in giulio.

Dato che l'heure presente si pusiti posti del giudice si è proceduto a visione e individuati il terreno ubi ubi in contrade Torre nel comune di Emma e successivamente i due fabbricati uno ubi ubi in Via Bombangrande s.m. e l'altro in Via San Leonardo n° 118.

Si precisa che l'immobile ubi ubi in Via Bombangrande quello esu una gratta alla

può non è stato possibile accedere al
suo interno in quanto in corrispondenza
del ingresso vi è installata una rete
perimetrale che ne ostruisce l'ingresso.
Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha
avuto modo di esaminare un rubrica fotografica
degli immobili nel cui rubrica rubrica
dell'abitazione di via San Leonardo.
Ritornandosi di volere più elementi
risultati in sopralluogo solo alle ore 12:00
il sottoscritto chiude le operazioni di
sopralluogo.

IL C.T.U.

Polo Fylu

in presenza

Si precisa che la rete perimetrale installata
in corrispondenza dell'immobile di
Via Frontenquande è stata installata
per sicurezza delle pendici da parte del
Comune.