



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 23 / 20 R.G. Es.

PERIZIA ESPERTO

Stima dei beni pignorati

(con integrazioni Maggio 2022)

COPIA PRIVACY

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

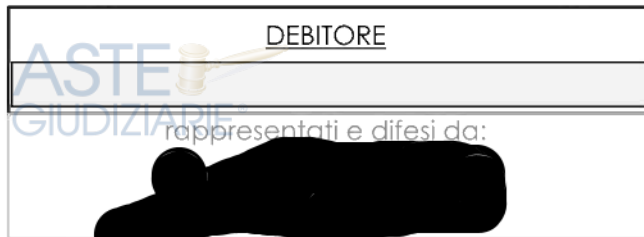
Dott.ssa ANTONELLI SARA

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. PITRONACI MARIA CONCETTA



DEBITORE

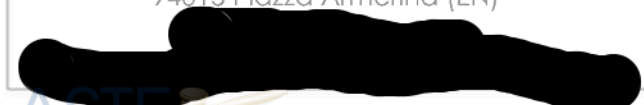


rappresentati e difesi da:

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Dott. Ing. VITALI GIANLUCA

Via Rosario Livatino 4
94015 Piazza Armerina (EN)



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Enna**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Antonelli Sara

INDICE:

1) Incarico

- pag. 3 -

2) Documentazione acquisita

- pag. 4 -

3) Cronologia operazioni peritali

- pag. 5 -

4) Quesiti

- pag. 7 -

5) risposta ai Quesiti

a) - pag. 10 -

b) - pag. 26 -

c) - pag. 26 -

d) - pag. 29 -

e) - pag. 29 -

f) - pag. 30 -

g) - pag. 31 -

h) - pag. 35 -

i) - pag. 39 -

l) - pag. 39 -

m) - pag. 39 -

n) - pag. 41 -

o) - pag. 41 -

p) - pag. 46 -

q) - pag. 57 -

r) - pag. 57 -

s) - pag. 58 -

t) - pag. 58 -

u) - pag. 59 -

NOTE ESPERTO

1 - pag. 14 -

2 - pag. 21 -

3 - pag. 22 -

4 - pag. 36 -

5 - pag. 59 -

6) Allegati

- pag. 60 -

7) Istanza di liquidazione

- pag. 61 -

8) Congedo esperto

- pag. 62 -

1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.I. n. AU3017651, C.F. VTLGLC82M24G580T, (Laurea magistrale in Ingegneria Edile – Architettura conseguita presso l'Università degli Studi di Catania) iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna n.758 sez. a e all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Enna), domiciliato in via Rosario Livatino n.4 (Piazza Armerina, EN [REDACTED])

RICEVEVA

in data 21/09/2020, dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Tricani Evelia, la nomina di:

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati

nella Procedura esecutiva immobiliare riunita n. 23 /20 R.G. Es., su istanza della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
nei confronti di

[REDACTED]

dall' [REDACTED]

SI ATIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato del **20/11/2020**.

2) Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna

ASTE
GIUDIZIARIE®

A : Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B : Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna

Atto di precetto del 24/02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto di Pignoramento del 10/07/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Istanza di vendita del 17/09/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di Trascrizione del 30/07/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazione notarile del 25/08/2020.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **21/09/2020:** Decreto di Nomina dell' Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **24/09/2020:** Accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **24/09/2020:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **24/09/2020:** invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria;
- ✓ **25/09/2020:** Richiesta tramite PEC di visione e acquisizione documentazione edilizia - urbanistica e certificazione di Destinazione Urbanistica presso:
 - Ufficio Tecnico del Comune di Enna
 - Ufficio Tecnico del Comune di Regalbuto;
- ✓ **08/10/2020:** Acquisizione copia Planimetrie catastali e Visure catastali per immobile (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

- ✓ **09/10/2020:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo:
rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili ricadenti sul territorio di:
 - comune di Enna;
 - comune di Regalbuto (EN);
- ✓ **09/10/2020:** Ritiro documentazione all'Ufficio Tecnico di Regalbuto (EN);

- ✓ **26/10/2020:** Ritiro documentazione all'Ufficio Tecnico di Enna;

- ✓ **04/11/2020:** Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;

- ✓ **05/11/2020:** Indagine Internet al sito www.agenzia territorio.it;

- ✓ **16/11/2020:** Invio relazione alla parte creditrice (tramite P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).

- ✓ **16/11/2020:** Consegna relazione presso la Cancelleria del Tribunale.

- ✓ **09/05/2022:** Consegna relazione con integrazioni richieste dal Signor Giudice dott.ssa Antonelli Sara, presso la Cancelleria del Tribunale.

4) Quesiti

Il Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**
- b) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**
- c) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**
- d) **precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**
- e) **accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**
- g) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- h) **accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;**

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione 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) 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 successive 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, indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) ;

- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "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 in particolare 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 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 relative note), 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;

5) risposta ai 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;

DATI TOPONOMASTICI:

A – Appartamento (Regalbuto)

Abitazione di tipo economico,
comune di Regalbuto (EN),
via Amaselo, senza numero civico (come appurato durante il sopralluogo),
piano 2.

PLANIMETRIA TOPONOMASTICA:



CONFINI:

L'immobile adibito a civile abitazione è confinante:

- EST: terreno stessa ditta
- SUD: strada privata Patti - Roccella
- NORD: via Amaselo
- OVEST: appartamento altra ditta.

DATI CATASTALI:

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 62, particella 746, sub 7

Comune: Regalbuto (EN)

Indirizzo: Via Amaselo

Foglio: 62

Particella: 746

Subalterno: 7

Piano: 2

Categoria: A/3 (abitazioni di tipo economico)

Classe: 3

Consistenza catastale: 6 vani

Superficie catastale: 118 m² (114 m² escluse aree scoperte)

Rendita catastale: 263,39 €

MAPPA CATASTALE:

Foglio 62 Particella 746 Sub. 7

Data presentazione: 31/07/1985 - Data: 08/10/2020 - n. T287663 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI-LEGGE 12 APRILE 1959 N. 433)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGALBUTO Via AMASELO SNC

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ENNA

VIA AMASELO SNC

PIANTA 2° PIANO
FG 62 PART. 746 SUB. 7

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

08769572

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31.7.85
PROT. N° 3596

Comitato di ENNA
dell'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ENNA

DATA 08/10/2020
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2020 - Comune di REGALBUTO (H221) - < Foglio: 62 - Particella: 746 - Subalterno: 7 >
VIA AMASELO piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/07/1985 - Data: 08/10/2020 - n. T287663 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X366) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L' alloggio unifamiliare, anno di costruzione antecedente al 1985, sito in via Amaselo, senza numero civico (come appurato durante sopralluogo), dislocato a piano secondo, per complessivi vani catastali 6, si sviluppa:

Piano 2 = 118,00 mq.

Il fabbricato si sviluppa in modo verticale rispetto alla strada e per quanto a tipologia edilizia si presenta come un “ edificio di edilizia economica - popolare”.

L'immobile è dotato di vano scala che conduce ai piani ma è privo di box auto.

L' edificio periziato, da cui si accede attraverso l'ingresso posto a piano terra, risultava essere, in sede di primo accesso dello scrivente, disabitato e in conseguenziale stato di conservazione non ottimale.

L'alloggio presente a Piano Secondo, consta di:

Zona giorno

camera 1: 8,5 mq,

salone: 24,3 mq, con balcone a due ante,

corridoio: 9,4 mq,

wc: 5,3 mq, dotato di piccola finestra a due ante,

cucina: 14 mq, dotata di balcone a due ante che fornisce ricambio d'aria e luce all'ambiente.

lavanderia: 3 mq,

Zona notte

camera 2: 10,6 mq, priva di finestre ma con una porzione di superficie localizzata nella parte alta della parete, realizzata con mattoni tipo vetrocimento per consentire un'illuminazione naturale (non riscontrata nel progetto autorizzato e pertanto difforme),

camera 3: 19,8 mq, con balcone a due ante,

altezza interpiano (h) = 3,00 m

Essendo inserito in un fabbricato in linea, l'appartamento, pur presentando una parete aderente con altra proprietà, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono accettabili, infatti ciò è confermato dall' assenza di evidenti tracce di umidità: tutte le stanze risultano intonacate, tinteggiate ma non si presentano in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti in ceramica, il portoncino di ingresso e le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera singolo e le serrande avvolgibili in pvc non in ottimo stato di conservazione.

L' accesso all'unità immobiliare è rappresentato da una scala interna rivestita in marmo che conduce al primo secondo.

Gli impianti elettrico e idrico sotto traccia dell'appartamento non sono in buone condizioni (presumibilmente datati e non a norma di legge).

I servizi igienici non sono alimentati da impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e l'intera abitazione non è provvista di impianto di riscaldamento.

L' appartamento è provvisto di impianto fognario, recapitato in pubblica fognatura.

I prospetti esterni a NORD e a SUD sono in sufficiente stato di conservazione e condizioni estetiche, a differenza del prospetto a EST attualmente allo stato rustico.

N.B.

NOTA 1

L'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto alla pianta catastale: una porzione di parete divisoria nella soggiorno-pranzo è stata demolita (come da rilievo metrico allegato).

ARIE

1. **Appalto di lavori:**

1. **Appalto di lavori (Art. 1693)**

Autore di un'opera d'arte
 (Art. 1693)
 (Art. 1693)
 (Art. 1693)

ARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. **Appalto di lavori (Art. 1694)**

Autore di un'opera d'arte
 (Art. 1694)
 (Art. 1694)
 (Art. 1694)

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. **Appalto di lavori (Art. 1695)**

Autore di un'opera d'arte
 (Art. 1695)
 (Art. 1695)
 (Art. 1695)

ARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTF 

© 2007 KARL STORZ GMBH & CO. KARLSRUHE, GERMANY

ASTI
GIUDIZI



ASTE GIUDIZIARIE®

ASI
GIUDIZI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

51
ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 218

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

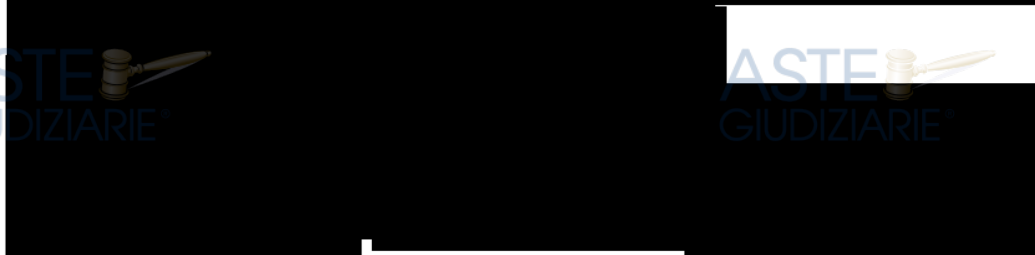
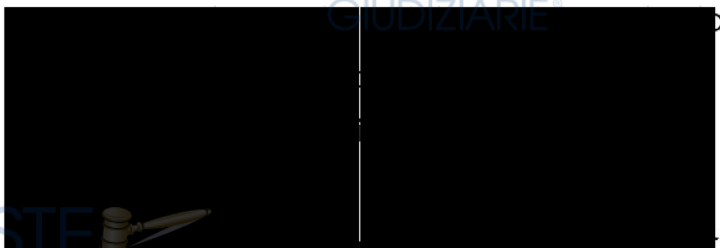
ASTE
GIUDIZIARIE®

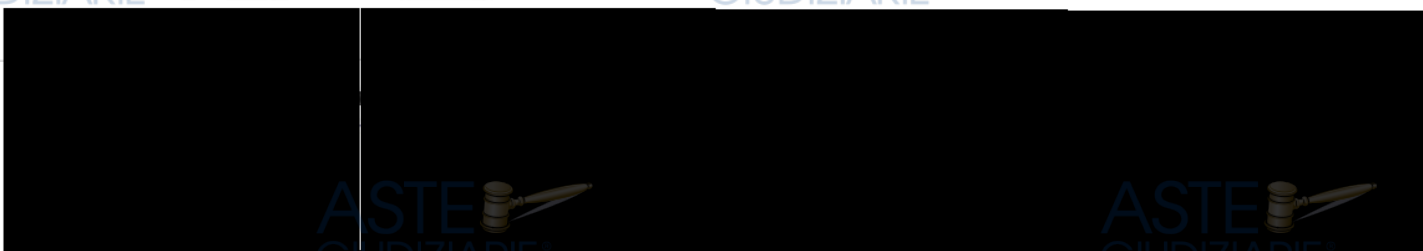
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

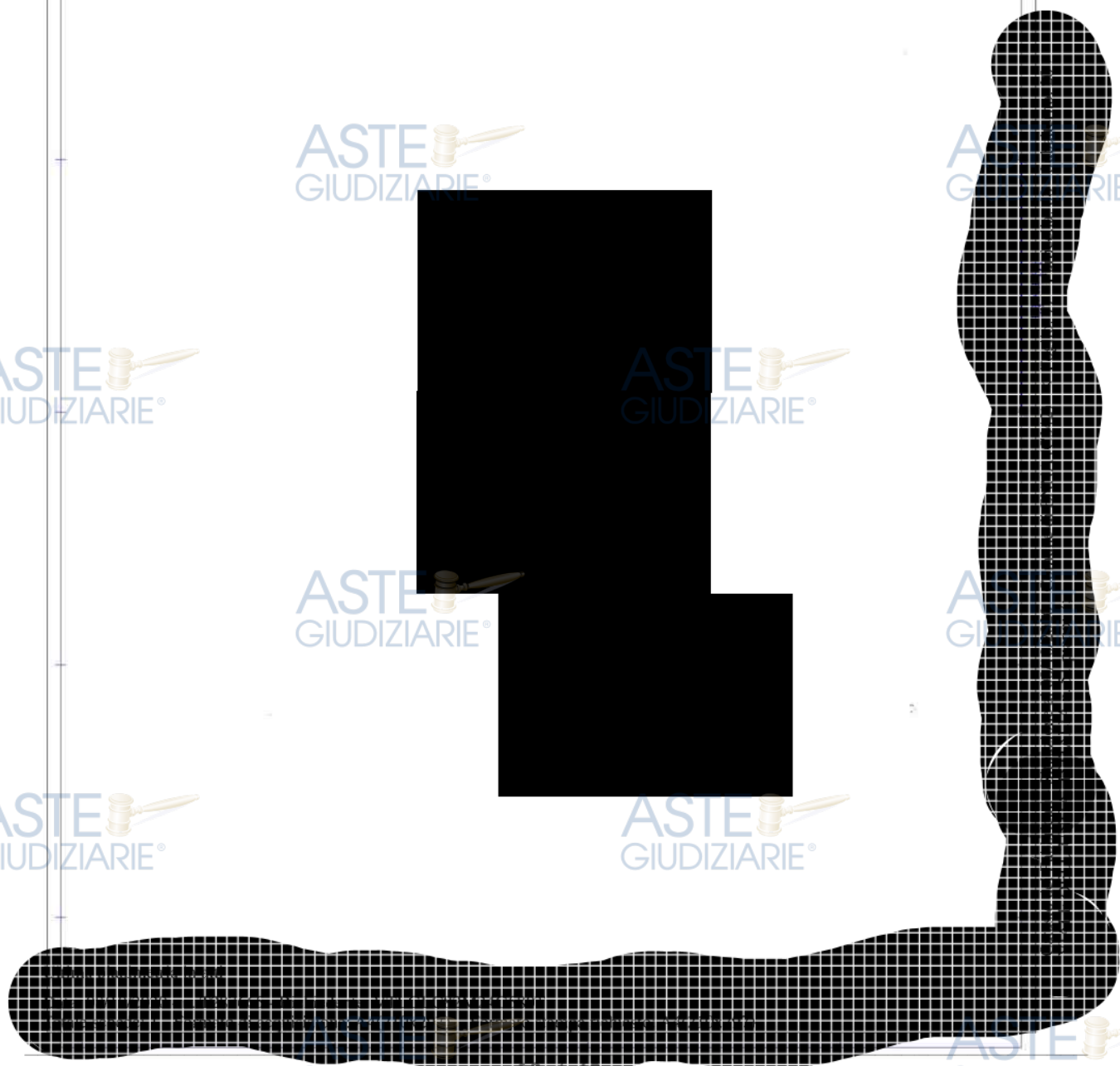
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



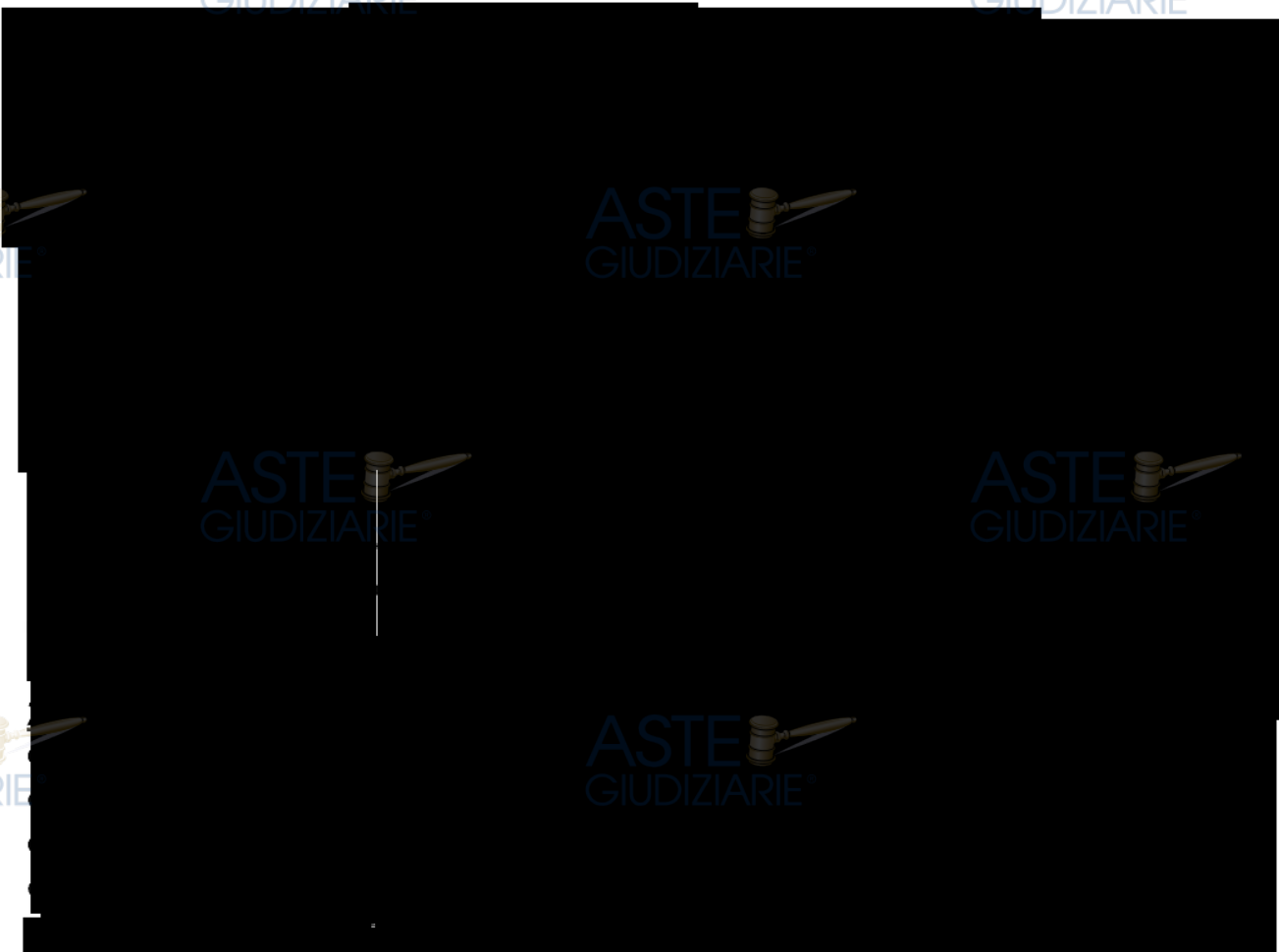
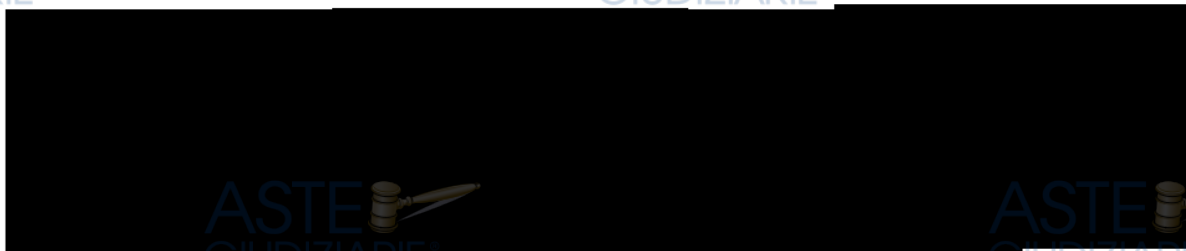


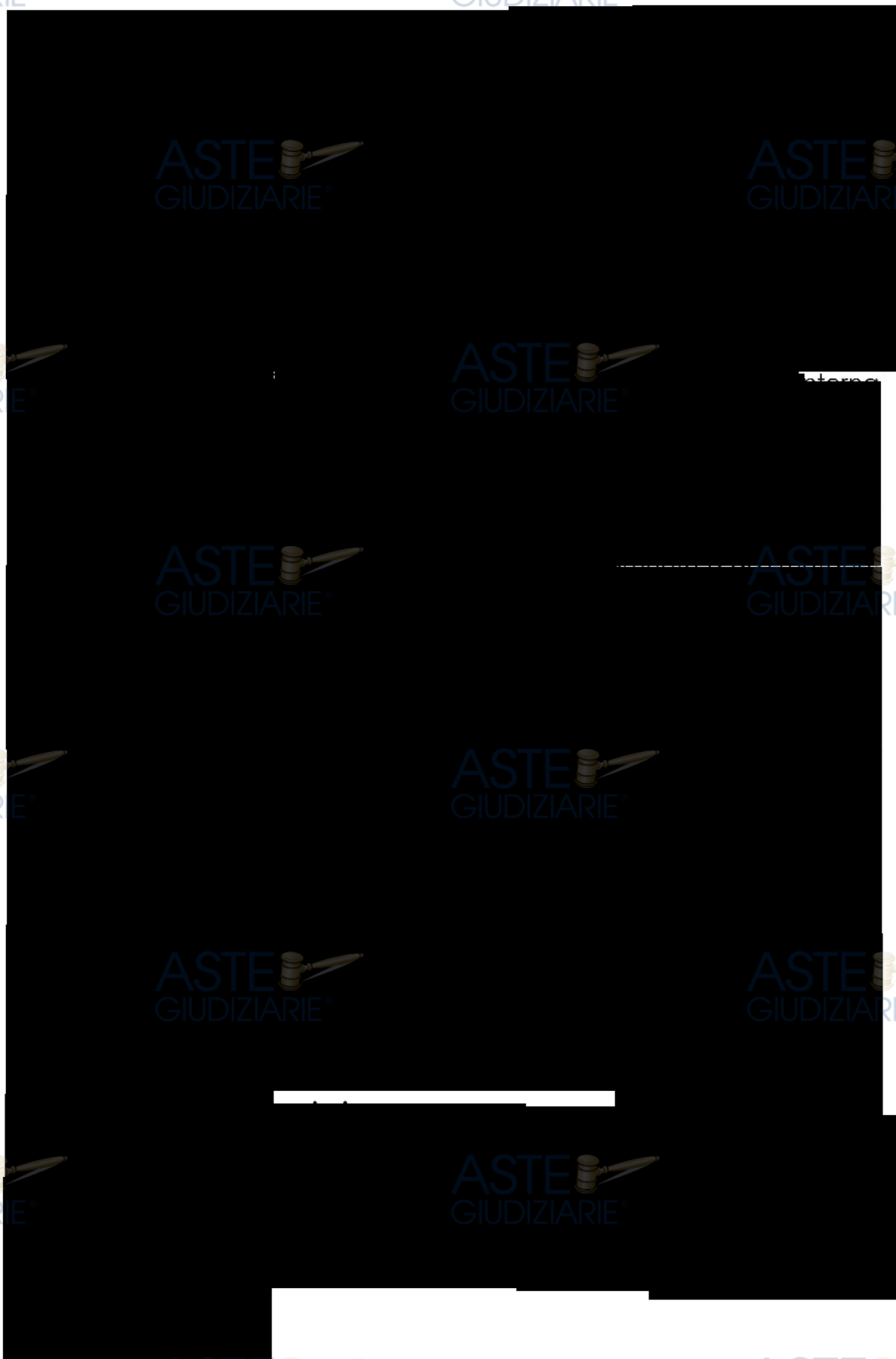
Scheda n. 1

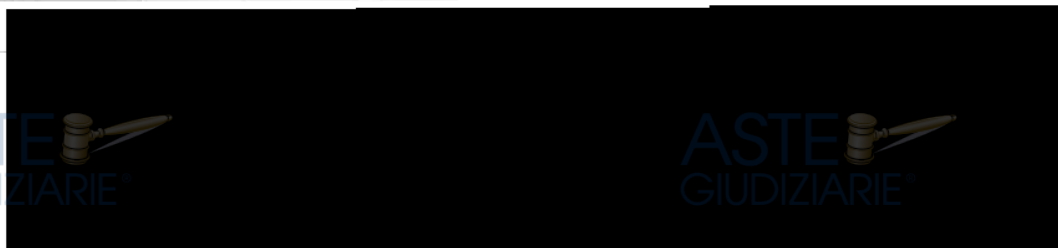


DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:



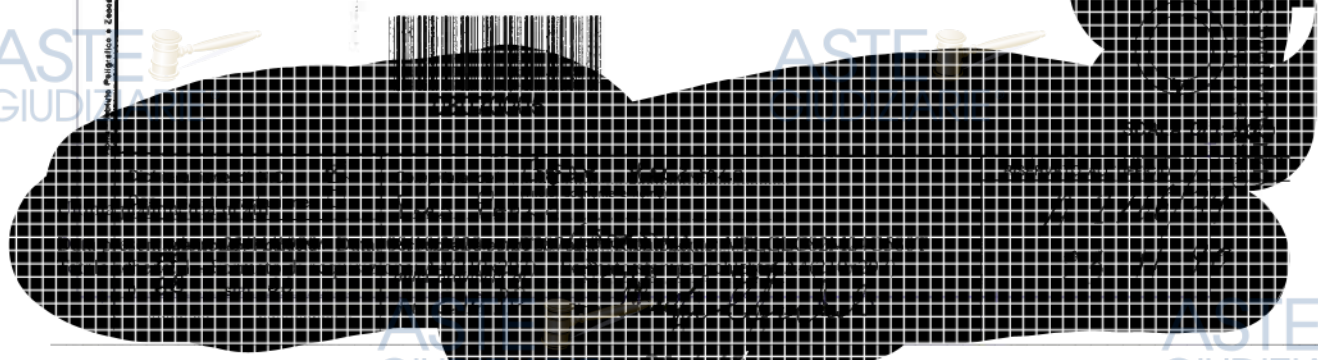
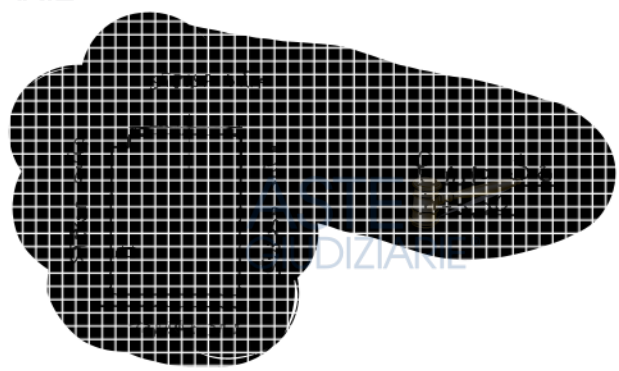
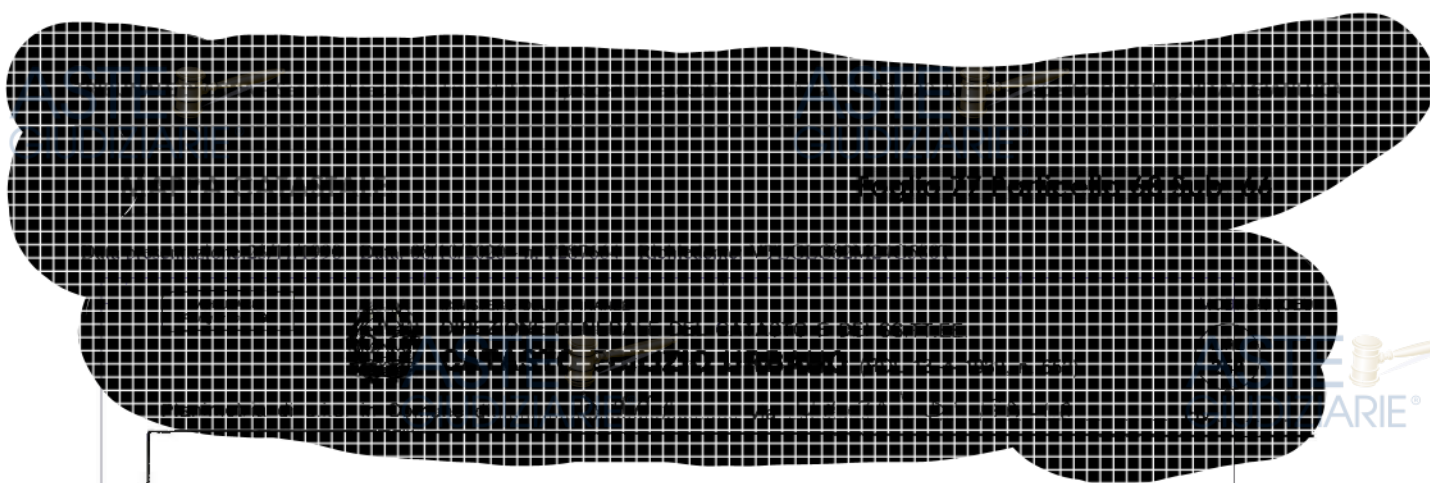






DATI CATASTALI:





DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:



- 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;**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile ricadente sul territorio di **Regalbuto** (EN) di cui al:

Foglio 62, particella 746, sub. 7, piano 2, categoria A/3,

risulta intestato ad uno dei debitori esegutati:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®
VISURE STORICHE:ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia del Territorio (Cart.2 All. 8), l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A – Appartamento (Regalbuto)

REGALBUTO (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
Comune	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie (m²)	Rendita (€)
Regalbuto	62	746	7	A/3	3	6 vani	118 m² (114 m² escluse aree scoperte)	263,39
Intestazione								
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1/1						

A – Appartamento (Regalbuto)

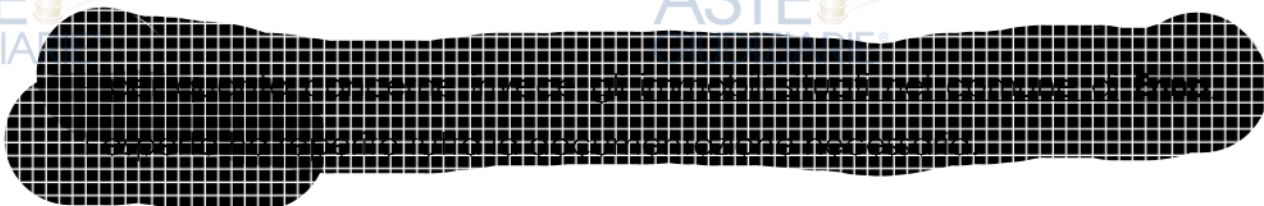
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, si precisa che:

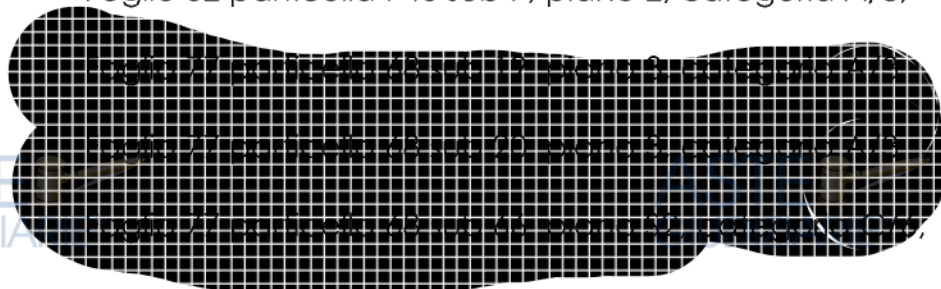
- per quanto riguarda immobile sito nel comune di Regalbuto è stata reperita tutta la documentazione necessaria, ad eccezione del certificato di abitabilità inerente l'immobile, che risulta **ASSENTE** ;



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

I beni, a norma di legge, provvisti di tutti i dati e le relative planimetrie, risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 62 particella 746 sub 7, piano 2, categoria A/3,



- 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;

Dall' ispezione ipotecaria si rileva che in capo ai beni sono presenti le seguenti **ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI** :

ISCRIZIONE n. 3150/174 del 12/04/2013

nascente da IPOTECA

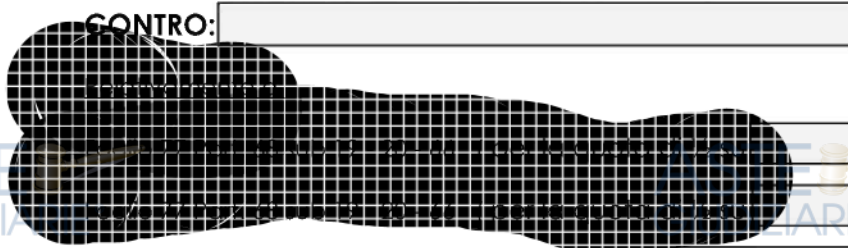


TRASCRIZIONE n. 5035/3473 del 30/07/2020

nascente da PIGNORAMENTO n. 342 del 10/07/2020

A FAVORE: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano

CONTRO:



Foglio 62 Part. 746 sub 7 (per la quota di 1/1 su



g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

A seguito di richiesta dello scrivente inoltrata presso gli Uffici Tecnici dei due comuni in oggetto è stata rilasciata certificazione in merito agli immobili di cui sotto.

1) Comune di Regalbuto (EN)

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto (EN),

la particella catastale di cui al

Foglio 62, particella 746, sub. 7, piano secondo, categoria A/3,

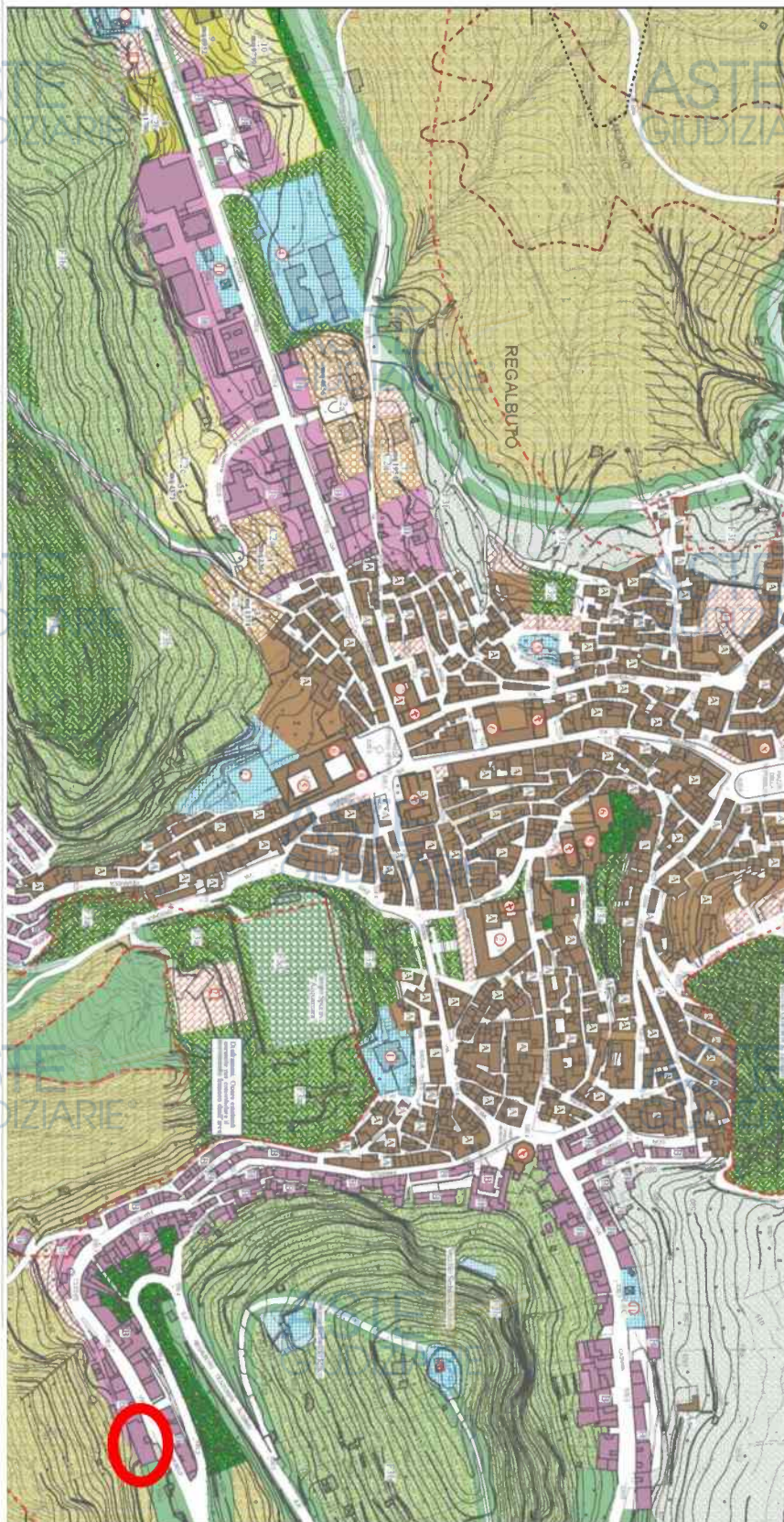
ricade in: **zona "B" Area urbana residenziale di completamento**, disciplinata dall'art. 18 delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14/11/2005. **cfr. "attestato di destinazione urbanistica"** rilasciato dal Comune di Regalbuto (EN) in data 09/10/2020. (Cart.2 All. 6).





COMUNE DI REGALBUTO

PROVINCIA DI ENNA



LEGENDA

Completamento	B	[Icona]
Edilizia	C1a	[Icona]
Rendicenze	C1b	[Icona]
Pubblica	C1c	[Icona]
Edilizia	C2a	[Icona]
Rendicenze	C2b	[Icona]
Privata	C2c	[Icona]
Edilizia	C3a	[Icona]
Rendicenze	C3b	[Icona]
Privata	C3c	[Icona]
Edilizia	C4a	[Icona]
Rendicenze	C4b	[Icona]
Privata	C4c	[Icona]
Edilizia	C5a	[Icona]
Rendicenze	C5b	[Icona]
Privata	C5c	[Icona]
Edilizia	C6a	[Icona]
Rendicenze	C6b	[Icona]
Privata	C6c	[Icona]
Edilizia	C7a	[Icona]
Rendicenze	C7b	[Icona]
Privata	C7c	[Icona]
Edilizia	C8a	[Icona]
Rendicenze	C8b	[Icona]
Privata	C8c	[Icona]
Edilizia	C9a	[Icona]
Rendicenze	C9b	[Icona]
Privata	C9c	[Icona]
Edilizia	C10a	[Icona]
Rendicenze	C10b	[Icona]
Privata	C10c	[Icona]
Edilizia	C11a	[Icona]
Rendicenze	C11b	[Icona]
Privata	C11c	[Icona]
Edilizia	C12a	[Icona]
Rendicenze	C12b	[Icona]
Privata	C12c	[Icona]
Edilizia	C13a	[Icona]
Rendicenze	C13b	[Icona]
Privata	C13c	[Icona]
Edilizia	C14a	[Icona]
Rendicenze	C14b	[Icona]
Privata	C14c	[Icona]
Edilizia	C15a	[Icona]
Rendicenze	C15b	[Icona]
Privata	C15c	[Icona]
Edilizia	C16a	[Icona]
Rendicenze	C16b	[Icona]
Privata	C16c	[Icona]
Edilizia	C17a	[Icona]
Rendicenze	C17b	[Icona]
Privata	C17c	[Icona]
Edilizia	C18a	[Icona]
Rendicenze	C18b	[Icona]
Privata	C18c	[Icona]
Edilizia	C19a	[Icona]
Rendicenze	C19b	[Icona]
Privata	C19c	[Icona]
Edilizia	C20a	[Icona]
Rendicenze	C20b	[Icona]
Privata	C20c	[Icona]
Edilizia	C21a	[Icona]
Rendicenze	C21b	[Icona]
Privata	C21c	[Icona]
Edilizia	C22a	[Icona]
Rendicenze	C22b	[Icona]
Privata	C22c	[Icona]
Edilizia	C23a	[Icona]
Rendicenze	C23b	[Icona]
Privata	C23c	[Icona]
Edilizia	C24a	[Icona]
Rendicenze	C24b	[Icona]
Privata	C24c	[Icona]
Edilizia	C25a	[Icona]
Rendicenze	C25b	[Icona]
Privata	C25c	[Icona]
Edilizia	C26a	[Icona]
Rendicenze	C26b	[Icona]
Privata	C26c	[Icona]
Edilizia	C27a	[Icona]
Rendicenze	C27b	[Icona]
Privata	C27c	[Icona]
Edilizia	C28a	[Icona]
Rendicenze	C28b	[Icona]
Privata	C28c	[Icona]
Edilizia	C29a	[Icona]
Rendicenze	C29b	[Icona]
Privata	C29c	[Icona]
Edilizia	C30a	[Icona]
Rendicenze	C30b	[Icona]
Privata	C30c	[Icona]
Edilizia	C31a	[Icona]
Rendicenze	C31b	[Icona]
Privata	C31c	[Icona]
Edilizia	C32a	[Icona]
Rendicenze	C32b	[Icona]
Privata	C32c	[Icona]
Edilizia	C33a	[Icona]
Rendicenze	C33b	[Icona]
Privata	C33c	[Icona]
Edilizia	C34a	[Icona]
Rendicenze	C34b	[Icona]
Privata	C34c	[Icona]
Edilizia	C35a	[Icona]
Rendicenze	C35b	[Icona]
Privata	C35c	[Icona]
Edilizia	C36a	[Icona]
Rendicenze	C36b	[Icona]
Privata	C36c	[Icona]
Edilizia	C37a	[Icona]
Rendicenze	C37b	[Icona]
Privata	C37c	[Icona]
Edilizia	C38a	[Icona]
Rendicenze	C38b	[Icona]
Privata	C38c	[Icona]
Edilizia	C39a	[Icona]
Rendicenze	C39b	[Icona]
Privata	C39c	[Icona]
Edilizia	C40a	[Icona]
Rendicenze	C40b	[Icona]
Privata	C40c	[Icona]
Edilizia	C41a	[Icona]
Rendicenze	C41b	[Icona]
Privata	C41c	[Icona]
Edilizia	C42a	[Icona]
Rendicenze	C42b	[Icona]
Privata	C42c	[Icona]
Edilizia	C43a	[Icona]
Rendicenze	C43b	[Icona]
Privata	C43c	[Icona]
Edilizia	C44a	[Icona]
Rendicenze	C44b	[Icona]
Privata	C44c	[Icona]
Edilizia	C45a	[Icona]
Rendicenze	C45b	[Icona]
Privata	C45c	[Icona]
Edilizia	C46a	[Icona]
Rendicenze	C46b	[Icona]
Privata	C46c	[Icona]
Edilizia	C47a	[Icona]
Rendicenze	C47b	[Icona]
Privata	C47c	[Icona]
Edilizia	C48a	[Icona]
Rendicenze	C48b	[Icona]
Privata	C48c	[Icona]
Edilizia	C49a	[Icona]
Rendicenze	C49b	[Icona]
Privata	C49c	[Icona]
Edilizia	C50a	[Icona]
Rendicenze	C50b	[Icona]
Privata	C50c	[Icona]
Edilizia	C51a	[Icona]
Rendicenze	C51b	[Icona]
Privata	C51c	[Icona]
Edilizia	C52a	[Icona]
Rendicenze	C52b	[Icona]
Privata	C52c	[Icona]
Edilizia	C53a	[Icona]
Rendicenze	C53b	[Icona]
Privata	C53c	[Icona]
Edilizia	C54a	[Icona]
Rendicenze	C54b	[Icona]
Privata	C54c	[Icona]
Edilizia	C55a	[Icona]
Rendicenze	C55b	[Icona]
Privata	C55c	[Icona]
Edilizia	C56a	[Icona]
Rendicenze	C56b	[Icona]
Privata	C56c	[Icona]
Edilizia	C57a	[Icona]
Rendicenze	C57b	[Icona]
Privata	C57c	[Icona]
Edilizia	C58a	[Icona]
Rendicenze	C58b	[Icona]
Privata	C58c	[Icona]
Edilizia	C59a	[Icona]
Rendicenze	C59b	[Icona]
Privata	C59c	[Icona]
Edilizia	C60a	[Icona]
Rendicenze	C60b	[Icona]
Privata	C60c	[Icona]
Edilizia	C61a	[Icona]
Rendicenze	C61b	[Icona]
Privata	C61c	[Icona]
Edilizia	C62a	[Icona]
Rendicenze	C62b	[Icona]
Privata	C62c	[Icona]
Edilizia	C63a	[Icona]
Rendicenze	C63b	[Icona]
Privata	C63c	[Icona]
Edilizia	C64a	[Icona]
Rendicenze	C64b	[Icona]
Privata	C64c	[Icona]
Edilizia	C65a	[Icona]
Rendicenze	C65b	[Icona]
Privata	C65c	[Icona]
Edilizia	C66a	[Icona]
Rendicenze	C66b	[Icona]
Privata	C66c	[Icona]
Edilizia	C67a	[Icona]
Rendicenze	C67b	[Icona]
Privata	C67c	[Icona]
Edilizia	C68a	[Icona]
Rendicenze	C68b	[Icona]
Privata	C68c	[Icona]
Edilizia	C69a	[Icona]
Rendicenze	C69b	[Icona]
Privata	C69c	[Icona]
Edilizia	C70a	[Icona]
Rendicenze	C70b	[Icona]
Privata	C70c	[Icona]
Edilizia	C71a	[Icona]
Rendicenze	C71b	[Icona]
Privata	C71c	[Icona]
Edilizia	C72a	[Icona]
Rendicenze	C72b	[Icona]
Privata	C72c	[Icona]
Edilizia	C73a	[Icona]
Rendicenze	C73b	[Icona]
Privata	C73c	[Icona]
Edilizia	C74a	[Icona]
Rendicenze	C74b	[Icona]
Privata	C74c	[Icona]
Edilizia	C75a	[Icona]
Rendicenze	C75b	[Icona]
Privata	C75c	[Icona]
Edilizia	C76a	[Icona]
Rendicenze	C76b	[Icona]
Privata	C76c	[Icona]
Edilizia	C77a	[Icona]
Rendicenze	C77b	[Icona]
Privata	C77c	[Icona]
Edilizia	C78a	[Icona]
Rendicenze	C78b	[Icona]
Privata	C78c	[Icona]
Edilizia	C79a	[Icona]
Rendicenze	C79b	[Icona]
Privata	C79c	[Icona]
Edilizia	C80a	[Icona]
Rendicenze	C80b	[Icona]
Privata	C80c	[Icona]
Edilizia	C81a	[Icona]
Rendicenze	C81b	[Icona]
Privata	C81c	[Icona]
Edilizia	C82a	[Icona]
Rendicenze	C82b	[Icona]
Privata	C82c	[Icona]
Edilizia	C83a	[Icona]
Rendicenze	C83b	[Icona]
Privata	C83c	[Icona]
Edilizia	C84a	[Icona]
Rendicenze	C84b	[Icona]
Privata	C84c	[Icona]
Edilizia	C85a	[Icona]
Rendicenze	C85b	[Icona]
Privata	C85c	[Icona]
Edilizia	C86a	[Icona]
Rendicenze	C86b	[Icona]
Privata	C86c	[Icona]
Edilizia	C87a	[Icona]
Rendicenze	C87b	[Icona]
Privata	C87c	[Icona]
Edilizia	C88a	[Icona]
Rendicenze	C88b	[Icona]
Privata	C88c	[Icona]
Edilizia	C89a	[Icona]
Rendicenze	C89b	[Icona]
Privata	C89c	[Icona]
Edilizia	C90a	[Icona]
Rendicenze	C90b	[Icona]
Privata	C90c	[Icona]
Edilizia	C91a	[Icona]
Rendicenze	C91b	[Icona]
Privata	C91c	[Icona]
Edilizia	C92a	[Icona]
Rendicenze	C92b	[Icona]
Privata	C92c	[Icona]
Edilizia	C93a	[Icona]
Rendicenze	C93b	[Icona]
Privata	C93c	[Icona]
Edilizia	C94a	[Icona]
Rendicenze	C94b	[Icona]
Privata	C94c	[Icona]
Edilizia	C95a	[Icona]
Rendicenze	C95b	[Icona]
Privata	C95c	[Icona]
Edilizia	C96a	[Icona]
Rendicenze	C96b	[Icona]
Privata	C96c	[Icona]
Edilizia	C97a	[Icona]
Rendicenze	C97b	[Icona]
Privata	C97c	[Icona]
Edilizia	C98a	[Icona]
Rendicenze	C98b	[Icona]
Privata	C98c	[Icona]
Edilizia	C99a	[Icona]
Rendicenze	C99b	[Icona]
Privata	C99c	[Icona]
Edilizia	C100a	[Icona]
Rendicenze	C100b	[Icona]
Privata	C100c	[Icona]

Stralcio PRG
Comune di Regalbuto

Complelamento

B



ASTE
GIUDIZIARIE®

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico
– edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Su richiesta presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Regalbuto (EN) ed Enna, circa il rilascio di idonea certificazione e la sussistenza di eventuali Concessioni o Autorizzazioni edilizie, preventive o in sanatoria, rilasciate alla ditta proprietaria dei beni in oggetto (quindi, anche con riferimento ai precedenti possessori), è stata trasmessa copia della sottostante attestazione, che ne verifica la conformità.



A – Appartamento (Regalbuto)**- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 01/1990**

del 01/02/1990 prot. 2985/82, ai sensi della L.R. n.7/1980 e L.R. n.70/1981

INQUADRAMENTO URBANISTICO**NOTA - 4 a**

Dalle verifiche documentali, effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Regalbuto, è stata riscontrata una **concessione edilizia in sanatoria** per le difformità urbanistiche dovute all'ampliamento e sopraelevazione a partire da piano primo, secondo e terzo del fabbricato.

Come superiormente accennato **NON è stato riscontrata alcuna CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ, riferita all'immobile in oggetto.**

- in riferimento ai **COSTI**, per rendere eventualmente conforme la planimetria catastale allo stato di fatto, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno proporre tale variazione poiché il vano di che trattasi, descritto sopra, pur presentando una forma di separazione in due ambienti, questi ultimi non risultano divisi da nessuna porta interna: rimane inalterato, secondo lo scrivente, al fine del computo, il numero dei vani. Tuttavia, il C.T.U., alla luce di tale circostanza, ritiene opportuno indicare gli eventuali sommari costi da sostenere:

COMUNE di REGALBUTO**- Ipotesi 1 A - regolarizzazione stato di fatto -
PARZIALE 1 A = € 2200**

- **CILA** : diritti di segreteria / istruttoria per presentazione CILA per OPERE INTERNE realizzate
€ 200
- **SANZIONE AMMINISTRATIVA**
€ 1000
- **ONORARIO TECNICO ABILITATO**
€ 500 + ONERI PREVIDENZIALI e FISCALI
- **CATASTO**
DOCFA (€ 500) + ONERI PREVIDENZIALI e FISCALI

**- Ipotesi 1 B - ripristino stato progettuale -
PARZIALE 1 B = € 1200**

Si ritiene infine opportuno rappresentare un **ALTERNATIVO** approccio per la regolarizzazione dell'immobile, considerato che all'atto di stipula del mutuo fondiario, lo stato di fatto era conforme alla planimetria catastale e al progetto edilizio approvato: il ripristino dello stato dei luoghi allo stato originario, risulterebbe la soluzione più economica rispetto a quella edilizio-catastale sopra descritta. Gli interventi per quest'ultima soluzione sono rappresentati dalla demolizione della parete in vetrocemento e la realizzazione di una porzione del tramezzo in muratura, che comporta una spesa approssimativa di:

- **CILA** : diritti di segreteria / istruttoria per presentazione CILA per OPERE INTERNE da realizzare
€ 200
- **OPERE EDILI** :
€ 500 (INCLUSO I.V.A.)
- **ONORARIO TECNICO PRESENTAZIONE CILA**:
€ 500 (INCLUSIVO ONERI PREVIDENZIALI e FISCALI)

Il totale dei costi da sostenere, adottando a Regalbuto la soluzione più economica,

TOTALE COSTI = € 1.200 (Ipotesi 1 B) + € 2.200 (Ipotesi 2 A) = € 3.400

- 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;**

Il diritto sul bene è di esclusiva proprietà degli esecutati.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e come tale verrà trasferito con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza.

- l) indichi 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;**

Nel caso di merito, l'appartamento sito a Regalbuto, si trova all'interno di un condominio, ove non è presente la figura dell'amministratore. Da colloqui con i proprietari è emerso che non sussistono spese insolute da regolarizzare



- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni;**

L'immobile nel **comune di Regalbuto(EN)** non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma, ai sensi del D.P.R. N. 74 del 16 aprile 2013, si è reso necessario redigere l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) che assume la **validità di 10 anni (classe energetica F)**

N.B. In presenza di installazione nuova caldaia, dovrà essere aggiornata la validità, così come ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dispositivi di calore ad un ambiente di altro.

- 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;

•



- Per quanto l'appartamento sito in **Regalbuto** è saltuariamente abitato per motivi di lavoro dall'esecutato (padre), come da contratto di comodato d'uso gratuito del 06/06/2018, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Enna, al n.915, serie III. Si precisa che in tale sede, il debitore risulta avere la residenza (dal 21/05/2018).

Gli immobili oggetto di questa procedura esecutiva si trovano nella piena disponibilità degli esecutati e non risultano locati a terzi.

- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

A – Appartamento (Regalbuto) Comune di Regalbuto (EN)
via Amaselo senza numero civico, piano 2

B – Appartamento (Enna) Comune di Enna
via ...
C – Appartamento (Enna) Comune di Enna
via ...
D – Appartamento (Enna) Comune di Enna
via ...

A – Appartamento (Regalbuto)

L'oggetto del pignoramento è un alloggio di edilizia economica – popolare, di costruzione antecedente al 1982, ubicato nella periferia di Regalbuto (Enna), sulla S.P.23b, in zona omogenea "B" del Piano Regolatore Generale.

L'accesso all'edificio è su via Amaselo, ove è presente un portoncino di ingresso condominiale pedonale.

Il fabbricato all'interno del quale è inserito l'appartamento, si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati tra di loro da una scala interna.

L'unità immobiliare è adibita ad abitazione (categoria catastale A/3):

al Piano 2° si trova l'appartamento composto da zona giorno con salone, cucina, bagno, camera letto e zona notte con camera da letto matrimoniale.

La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 114 mq totali (a cui si aggiungono i balconi per un totale di 4 mq), con un'altezza media degli ambienti di 2,80 m.

L'unità immobiliare si presenta in tutti gli ambienti in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture quali pavimenti, intonaci e rivestimenti.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico è visibilmente datato per cui non a norma di legge. L'impianto idrico è anch'esso risalente all'epoca di costruzione, mentre non è presente impianto di riscaldamento.

Per quanto le pareti sono intonacate, pitturate e non risultano interessate da umidità o infiltrazioni di acqua. I servizi igienici risultano essere in ceramica e si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne in legno. Il prospetto esterno è intonacato e rifinito con pittura solo su due fronti ed in sufficiente stato di conservazione, mentre risulta allo stato rustico nel prospetto EST.

L'abitazione è priva di ascensore e di box auto.

Nella documentazione reperita dall'esperto, non è stata riscontrata la presenza di vincoli di alcun tipo: artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.

4 – Appartamento (Enna) / 4 – Appartamento (Enna)

L'oggetto del presente atto è una casa di abitazione sita in Enna, in viale dell'Industria, n. 154 e unita nel 1973, ubicata nella periferia di Enna, presso il limite dell'area edificata in zona omogenea 35 del Piano Regolatore Generale.

L'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

Il fabbricato di cui è composto l'immobile è costituito da due appartamenti, di cui uno è stato venduto e l'altro è stato acquistato. I due appartamenti sono situati al piano primo e al piano terra. I due appartamenti sono situati al piano primo e al piano terra. I due appartamenti sono situati al piano primo e al piano terra.

4 – Appartamento (Enna)

L'appartamento è composto da una casa di abitazione (sua 17) e da una casa di abitazione (sua 18) con annesso garage e pertinenze. L'immobile è situato in viale dell'Industria, n. 154 e unita nel 1973, ubicata nella periferia di Enna, presso il limite dell'area edificata in zona omogenea 35 del Piano Regolatore Generale.

L'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche: l'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche: l'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

L'immobile è situato in viale dell'Industria, n. 154 e unita nel 1973, ubicata nella periferia di Enna, presso il limite dell'area edificata in zona omogenea 35 del Piano Regolatore Generale. L'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche: l'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche: l'immobile è costituito da una casa di abitazione con annesso garage e pertinenze, di cui sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

L'immobile è dotato di locale che attualmente serve da vasto ripostiglio che può contenere fino 201.

Per quanto le parti sono interamente pacifiche e non sussiste interesse di unità o divisione di cosa, entrambi devono essere in grado di accettare o rifiutare l'offerta di acquisto. Gli interessati sono entrambi pacifici e non sussiste interesse di unità o divisione di cosa e quindi è finito con profitto ed a vantaggio della conservazione. L'immobile è dotato di ascensore e box auto nel sottoterraneo coperto da copripolvere e ridotti di rifiniture in ceramica e marmo di alta qualità. Sono dotati di cucina, bagno, riscaldamento, climatizzatore, porte e finestre.

C. Appartamento (9mq)

L'appartamento con interno nel lotto 201/202

è composto da una camera da letto di 9 mq, cucina di 10 mq, 2 bagni e ripostiglio con armadio di 10 mq. Il locale è dotato di riscaldamento, climatizzatore e di una porta di accesso al giardino. Il locale è dotato di una porta di accesso al giardino. Il locale è dotato di una porta di accesso al giardino.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ed è finito con tutti i lavori di finitura e investimento.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto 201/202 di legge

l'immobile è dotato di tutti gli impianti in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ed è finito con tutti i lavori di finitura e investimento. Il locale è dotato di una porta di accesso al giardino.

Per quanto le parti sono interamente pacifiche e non sussiste interesse di unità o divisione di cosa, entrambi devono essere in grado di accettare o rifiutare l'offerta di acquisto. Gli interessati sono entrambi pacifici e non sussiste interesse di unità o divisione di cosa e quindi è finito con profitto ed a vantaggio della conservazione.

Il progetto esterno è introdotto e finito con l'iva ed la differenza
stato di conservazione.

Il progetto è stato di essere

Nella documentazione relativa all'edilizia, non è stato introdotto la
presenza di un'edilizia in cui sono stati eseguiti gli interventi
o l'intervento di un'edilizia di un'edilizia.

U.S.

B = Appartamento (Euro)

C = Appartamento (Euro)

MONDO PROVA DI UNO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLA

D = Appartamento (Euro)

Il progetto è stato di essere introdotto di un'edilizia in cui sono stati
eseguiti gli interventi di un'edilizia in cui sono stati eseguiti gli
interventi di un'edilizia in cui sono stati eseguiti gli interventi di un'edilizia.

Il progetto è stato di essere introdotto di un'edilizia in cui sono stati
eseguiti gli interventi di un'edilizia in cui sono stati eseguiti gli
interventi di un'edilizia in cui sono stati eseguiti gli interventi di un'edilizia.

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale degli immobili pignorati, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima:

1. metodo SINTETICO-COMPARATIVO

2. metodo ANALITICO

1. STIMA SINTETICA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quelli da stimare.

Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie

immobiliari che operano nel territorio e nelle zone limitrofe a quella di Regalbuto (EN) ed Enna, ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Territorio, dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di appartamenti a Regalbuto ed Enna, anche se la pezzatura media-piccola del Lotto ha un discreto mercato;
- Tendenza all' acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della detta metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

2. STIMA ANALITICA

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull' immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore degli immobili alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. I dettagli di calcolo dei due procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

1. STIMA SINTETICA

Attraverso le valutazioni elaborate da:

a. Agenzie Immobiliari di zona

b. Osservatorio Mercato Immobiliare

a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobili oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Regalbuto ed Enna.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Regalbuto ed Enna con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Considerando i **dati forniti dalle agenzie immobiliari e da pareri dei tecnici della zona**, risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

A – Appartamento (Regalbuto)

- abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale, in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Regalbuto in stato conservativo NORMALE in zona PERIFERICA D3 oscilla tra:

un **valore min. di 550 €/mq ed un valore max di 750 €/mq.**

b. Osservatorio Mercato Immobiliare

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart.2 All. 11) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie abitativa è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti all'ultima analisi dell'anno 2020 semestre 1) risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

A – Appartamento (Regalbuto)

- abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale, in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Regalbuto in stato conservativo NORMALE in zona PERIFERICA D3 oscilla tra:

un **valore min. di 600 €/mq ed un valore max di 800 €/mq.**

A - Appartamento (Eina) / G - Appartamento (Eina)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: 675 €/mq
 in proprietà di Eina, ubicata nel Comune di Eina, in stato conservativo
 NORMALE in zona III

costo di un valore min. di 300 €/mq e di un valore max. di 1.000 €/mq

B - Appartamento (Eina)

ABITAZIONI

costo di un valore min. di 400 €/mq e di un valore max. di 800 €/mq

IN DEFINITIVA:

il valore medio risultante dalle due fonti sopra

(**Agenzie Immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare**), è pari a:

A - Appartamento (Regalbuto)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: **675 €/mq**

A - Appartamento (Eina) / G - Appartamento (Eina)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: **675 €/mq**

B - Appartamento (Eina)

ABITAZIONI: **715 €/mq**

NEL DETTAGLIO:

A - Appartamento (Regalbuto)

- superficie alloggio = 114 mq
- terrazze e balconi = 4,00 mq (computati al 30% = 1,2 mq)

(114 mq + 1,2 mq) x 675 € /mq =

115,2 x 675 € /mq = 77.760,00 €

TOTALE = 77.760,00 €

VALORE 1a = 77.760,00 €

B - Appartamento (Bmq)

* Superficie piano 1: 53,17 m² = 114 mq

* Terreno e porcoi = 3,50 mq - compenso 20% = 7 mq
 (114 mq + 7 mq) x 95,00 € /mq =

114,50 mq x 95,00 € /mq = 10,877,50 €

C - Appartamento (Bmq)

* Superficie piano 2: 53,20 m² = 82 mq

* Terreno e porcoi = 3,00 mq - compenso 20% = 6 mq
 (82 mq + 6 mq) x 95,00 € /mq =

88,00 mq x 95,00 € /mq = 8,360,00 €

D - Appartamento (Bmq)

* Superficie = 26 mq

26 mq x 725,00 € /mq = 18,850,00 €

TOTALE 18,850,00 € + 0,25,00 = € 19,100,00 € = 19,100,00 €

VALORE 1A = 232.857,50 €

VALORE 1A + VALORE 1B = 77.280,00 € = 212.137,50 €

VALORE 100 = 319.717,50 €

2. STIMA ANALITICA

Attraverso le valutazioni effettuate sui: **Canoni di locazione**

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio (Cart.2 All. 11) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq

A – Appartamento (Regalbuto)

- Abitazioni di tipo economico **valore min 2,5 €/mq - max 3,3 €/mq** riferito allo stato conservativo NORMALE.

Il valore medio sarebbe **2,9 €/mq**

Il valore determinato dall'esperto, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **2,5 €/mq**.

Si ottiene dunque: $115,2 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} = 288,00 \text{ €}$

VALORE DI LOCAZIONE (V1) : 288,00 €

1. Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = (V1) = 288,00 \text{ €/mese}$

= **€ 288,00 €/mese** (comprensivo dell'appartamento senza garage)

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{288,00 \times 12}{0,04} = \textbf{€ 86.400,00}$$

VALORE 2a = € 86.400,00

B- Apprendimento (Bando) / C- Apprendimento (Bando)
 x Attualizzato per esodo del valore unitario 3,5 €/mq, con 4,2 €/mq

Il valore medio scritto è 3,75 €/mq

Il valore medio scritto è 3,75 €/mq

Il valore differenziale con esodo, con base del valore di base dell'immobile è pari a 0,75 €/mq

B- Apprendimento (Bando)

$$144,3 \text{ mq} \times 3,75 \text{ €/mq} = 540,00 \text{ €}$$

$$\text{VALORE DI LOCAGIONE (V1)} = 95,60 \text{ €}$$

C- Apprendimento (Bando)

$$83,3 \text{ mq} \times 3,75 \text{ €/mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{VALORE DI LOCAGIONE (V2)} = 312,38 \text{ €}$$

D- Apprendimento (Bando)

x Attualizzato per esodo del valore unitario 3,5 €/mq, con 4,2 €/mq

Il valore medio scritto è 3,75 €/mq

Il valore medio scritto è 3,75 €/mq

Il valore differenziale con esodo, con base del valore di base dell'immobile è pari a 0,75 €/mq

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{VALORE DI LOCAGIONE (V4)} = 312,38 \text{ €}$$

In quest'occasione il valore unitario dell'immobile è pari a 3,75 €/mq

Il valore medio scritto è 3,75 €/mq

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

$$\text{Il valore medio scritto è } 3,75 \text{ €/mq} \times 83,3 \text{ mq} = 312,38 \text{ €}$$

RIEPILOGO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE 23/20

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori risultanti dalle informazioni provenienti dall'**Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**:

VALORE 1a = € 77.750,00

VALORE 1b = € 285.517,50

Il valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** dell'immobile attraverso i confronti di locazione:

VALORE 2a = € 86.400,00

VALORE 2b = € 202.957,50

REGALBUTO

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:
valore a + valore b

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore a} + \text{valore b}}{2} = \text{€ 82.080,00}$$

ENNA

Dati eseguiti in base alle informazioni dei due valori sotto
valore a + valore b

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore a} + \text{valore b}}{2} = \text{€ 259.237,50}$$

Valore capitale medio TOTALE = € 341.317,50

Il valore capitale medio risultante, non viene portato all'incasso in quanto non tenuto conto delle previsioni del piano esecutivo e tenuto conto considerazioni sull'attuale valore del bene oggetto di esecuzione.

VALORE 1a + 2a + 2b = € 202.957,50 + € 341.317,50 = € 544.275,00

valore della ca tenendo conto del prezzo di vendita

A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile:

REGALBUTO

- il costo da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio, in modo approssimativo si stima in:

€ 1.000,00 richiesta del certificato di abitabilità

€ 1.200,00 lavori da effettuare (**Ipotesi 1 B**)

VALORE : € 82.080,00 - € 2.200,00 = € 79.880,00

all'fine della determinazione del prezzo base di vendita.

ENNA

Il costo da sostenere per le variazioni da effettuare, in modo approssimativo si stima: **€ 1.200 (Ipotesi 1 A)**

VALORE : € 81.680,00 - € 1.200,00 = € 80.480,00

all'fine della determinazione del prezzo base di vendita.

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE comprendo

(ENNA - REGALBUTO) = € 4.200,00

IN CONCLUSIONE il valore definitivo stimato dall'esperto all'fine della determinazione del prezzo base di vendita del comprando è:

VALORE parziale STIMA: € 336.917,50

Al valore sopra, vanno detratti i costi per sanare il debito relativo a spese condominiali in linea per il periodo antecedente al pignoramento, pari a € 2.481,10, e la somma per il medesimo periodo, meno o più, di spese dell'inventore di € 2.000,00, come risulta agli atti e secondo i dati contenuti nell'attestato di condono in data 11/05/2017. L'amministratore di condominio delle vie ivi comunica che il suddetto debito è 2.500,00 circa di spese (come debito) risultante dalle quote per lavori effettuati e dai contributi versati nel 05/05/2017. Riepilogando si ha: TOTALE COSTI SANAZIONE = 8.000 circa da detrarre

VALORE finale STIMA=

REGALBUTO € 79.880,00 + ENNA € 244.145,50 = € 324.025,50

TOTALE € 324.025,50 all'fine della determinazione del prezzo base di vendita.

q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) ...

I beni in oggetto sono utilizzabili autonomamente e considerato che ha:

- singola unità immobiliare (priva di garage) - Regalbuto, EN -

1. due unità immobiliari (sub 15 e sub 20) - Enna -

sub 15 e sub 20 - Enna -

Per le ragioni sopra espresse il **lotto di vendita è 1 lotto**

A - singola unità immobiliare (priva di garage) - Regalbuto, EN -

B - due unità immobiliari (sub 15 e sub 20) - Enna -

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

In data 09/10/2020, fissata per il sopralluogo, identificati nella totalità gli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuati dall'esperto:

- o le misurazioni, con l'ausilio di distometro laser "Leica", metro e rollina metrica tradizionali di proprietà dell'esperto, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
- o i rilievi fotografici tramite l'ausilio di iPad "Apple" di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono in formato JPEG e nel rilievo si è proceduto:

- Esterno:

Inquadramento degli immobili nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali.

- Interno:

Individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite **55 fotografie** stampate su carta ad alta risoluzione, corredate da una planimetria con l'individuazione dei punti di intervisibilità. Le fotografie saranno inserite nel cd allegato (Cart.2 All. 11).

Cfr. allegato fotografico

- 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

La procedura esecutiva immobiliare è stata promossa dal creditore procedente contro i debitori esecutati (proprietari singolarmente della quota pari a $\frac{1}{2}$, **in comunione dei beni**) e dai documenti in possesso si evince che i beni oggetto della perizia sono stati interamente pignorati.

- 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 caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Per quanto riguarda il pagamento dell'IVA, il D.L. 223/06 introduce la possibilità di cessione dei fabbricati non assoggettandola al pagamento dell'IVA. Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto ad IVA considerato che i beni in questione non sono inerenti all'attività di impresa del soggetto e che questo non è qualificato come un soggetto passivo d'imposta. Inoltre, i fabbricati in oggetto non possiedono caratteristiche di abitazione di lusso, ma anzi di alloggi di tipo economico.

La sua cessione non è dunque soggetta al pagamento dell'IVA.

- 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dall'attenta disamina dell' **Atto di Pignoramento** del 07/07/2020 presente nel fascicolo e dalla relativa **Nota di Trascrizione** del 30/07/2020 reg. gen. 5035, reg. part. 3473, l'esperto ha riscontrato che i dati trascritti risultano essere corretti.

N.B.

NOTA 5

ATTO DI PIGNORAMENTO

rivedere denominazione toponomastica degli immobili

- **Regalbuto:** come da sopralluogo effettuato si è riscontrato via Amaseolo, senza numero civico.



6) Allegati

CARTELLA 1 – OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 1: Comunicazioni data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori (agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, Viale Armando Diaz n.10, Enna);

ALLEGATO 2:

- Ricevuta di ritorno della Raccomandata di comunicazione data sopralluogo inviata ai debitori;

ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 09/10/2020;

CARTELLA 2 – DOCUMENTAZIONE

ALLEGATO 04: copia Richiesta documentazione ai relativi responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Regalbuto e di Enna, nonché conseguente ricevuta della **Attestazione di Destinazione Urbanistica**;

ALLEGATO 05: copia **Concessioni Edilizie**;

ALLEGATO 06: Stralcio P.R.G. vigente dei Comuni di Regalbuto ed Enna.

ALLEGATO 07: Planimetrie catastali - Agenzia del Territorio –

ALLEGATO 08: Visure catastali con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano. **Visure storico – catastale.**

ALLEGATO 09: Ispezione ipotecaria - Agenzia del Territorio –

ALLEGATO 10: Rilievo metrico

ALLEGATO 11: Rilievo fotografico

ALLEGATO 12: Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio –

CARTELLA 3 - SPESE

ALLEGATO 13: attestati di prestazione energetica **A.P.E.**

ALLEGATO 14: Ricevute raccomandate A/R

ALLEGATO 15: Fattura n. 1 (emessa il 10/05/2019 per acconto di € 300,00 ricevuto da parte della Banca Unicredit)

ALLEGATO 16:

- Diritti visure catastali - Agenzia del Territorio di Enna
- Diritti di segreteria 1 - Ufficio Tecnico del Comune di Regalbuto ed Enna

ALLEGATO 17:

- Spese di carburante, cancelleria, fatture omissis
- Spedizione perizia alle parti creditrice (via P.E.C.) e alla parte debitrice tramite posta raccomandata A/R, fattura omissis

7) Istanza di liquidazione

CARTELLA 4 - LIQUIDAZIONE

8) Congedo esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 63 pagine, con relativi allegati (17 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Armerina 09/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Vitali Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *Gianluca Vitali*