

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
 promosso da [REDACTED]
 c. [REDACTED]
 INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 41/2018 R.G.Es.



[REDACTED]

contro

[REDACTED]



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. PREMESSA

Con verbale di udienza del 30/06/2021, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Sara Antonelli ha conferito al sottoscritto ing. Giuseppe Cristaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.659A, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n.41/2018 R.G.Es.Imm., proposto da Giuseppina Garofalo contro [REDACTED], l'incarico di:

1) svolgere una perizia integrativa sulle particelle di cui all'atto di pignoramento integrativo (immobili di cui alla particella 307 sub 35 e 36, foglio 181), sulla base del quesito già formulato;

2) di integrare la perizia già effettuata con le seguenti informazioni:

- Verifica edilizia, urbanistica e catastale;
- Stima;

L'incarico è stato accettato ed il relativo giuramento di rito è stato effettuato in forma scritta e trasmesso in via telematica a mezzo pec.

I quesiti peritali relativamente allo sviluppo dell'incarico di cui al punto 1) sono stati trattati secondo lo stesso ordine di formulazione della relazione già effettuata.

Invece, relativamente al punto 2) dell'incarico, si ritiene di non dover integrare la perizia già effettuata, in quanto completa di quanto richiesto.



1) PERIZIA INTEGRATIVA SULLE PARTICELLE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO INTEGRATIVO

2. QUESITI PERITALI

I quesiti posti al sottoscritto CTU erano i seguenti:

- 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 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se*



Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46. Comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;*
- n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata*

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

percezione di un interesse all'acquisto (ad es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza divincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- p) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*
- r) *Allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- t) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbino le caratteristiche di cui all'art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- u) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]
c. [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3. SOPRALLUOGO

Le unità immobiliari oggetto di perizia integrativa (foglio 181 particella 307 sub 35 e sub 36) sono state oggetto di sopralluogo in data 02/10/2021 (Allegato 1 – Verbaledi svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi), con relativi riscontro dimensionale e acquisizione di riprese fotografiche.

Hanno assistito alle operazioni peritali i sig.ri:

- Avv. [REDACTED], Custode giudiziario dei beni, convocata a mezzo PEC del 23/09/2021 ([REDACTED]);

- Sig. [REDACTED], Proprietario/debitore esecutato;

Invece, non hanno preso parte alle operazioni peritali i legali del dott. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], rispettivamente l'Avv. [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED], convocati a mezzo PEC del 23/09/2021 ai rispettivi indirizzi [REDACTED] e [REDACTED].

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 QUESITO a)

“Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;”

Le unità immobiliari inserite nell’atto di pignoramento integrativo, sono catastalmente così individuate:

- Negozi e botteghe (C1): Fg. 181 P.IIa 307 sub 35 (ex sub 23);
- Uffici e studi privati (A10): Fg. 181 P.IIa 307 sub 36 (ex sub 23);

N	Sez. urbana	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	-	181	307	35	C/1	131 m ²	175 m ²	€ 3.443,68
Comune di Piazza Armerina (EN) – VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T								
2	-	181	307	36	A/10	2,5 vani	50 m ²	€ 406,71
Comune di Piazza Armerina (EN) - VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T								

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate nella parte Sud-Est del centro abitato di Piazza Armerina (Fig. 1) e afferiscono al corpo di fabbrica col corpo scala identificato nella precedente relazione con "Scala A" (Fig.2).

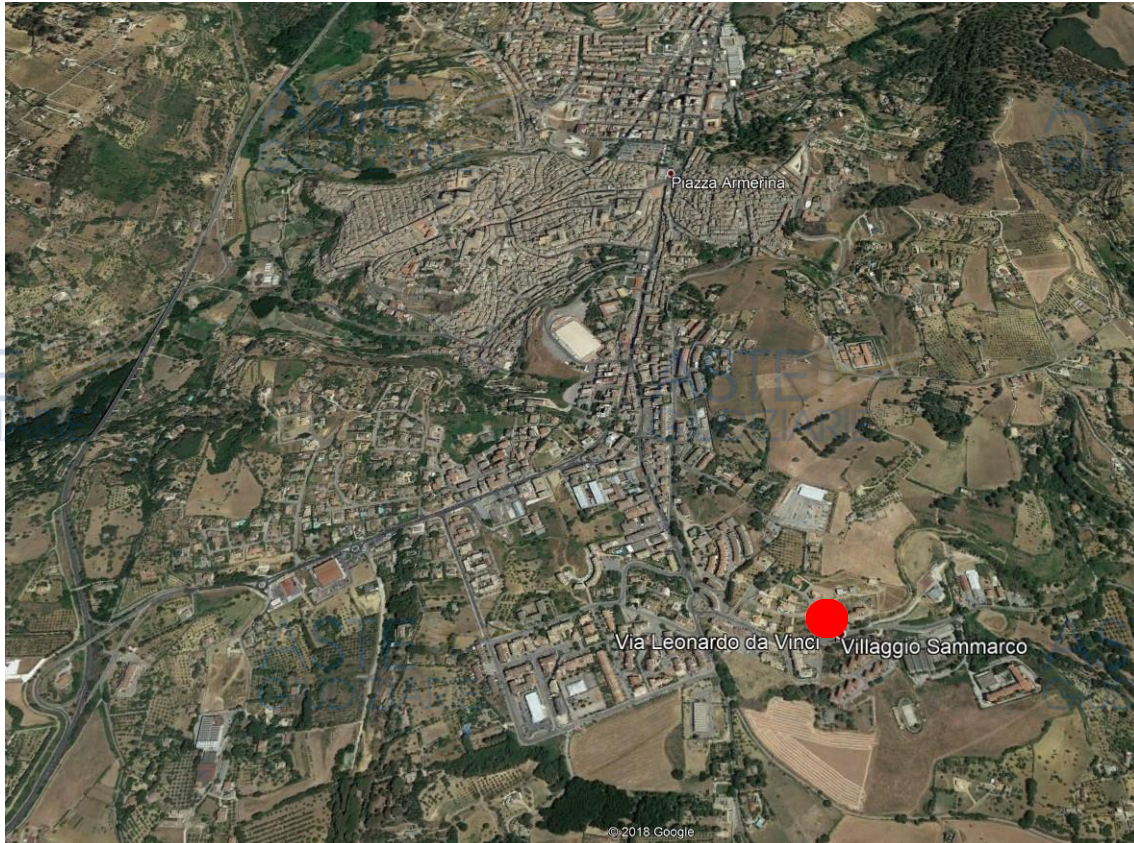


Fig. 1. Vista aerea del centro abitato di Piazza Armerina con individuazione della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari (Fonte: Google)

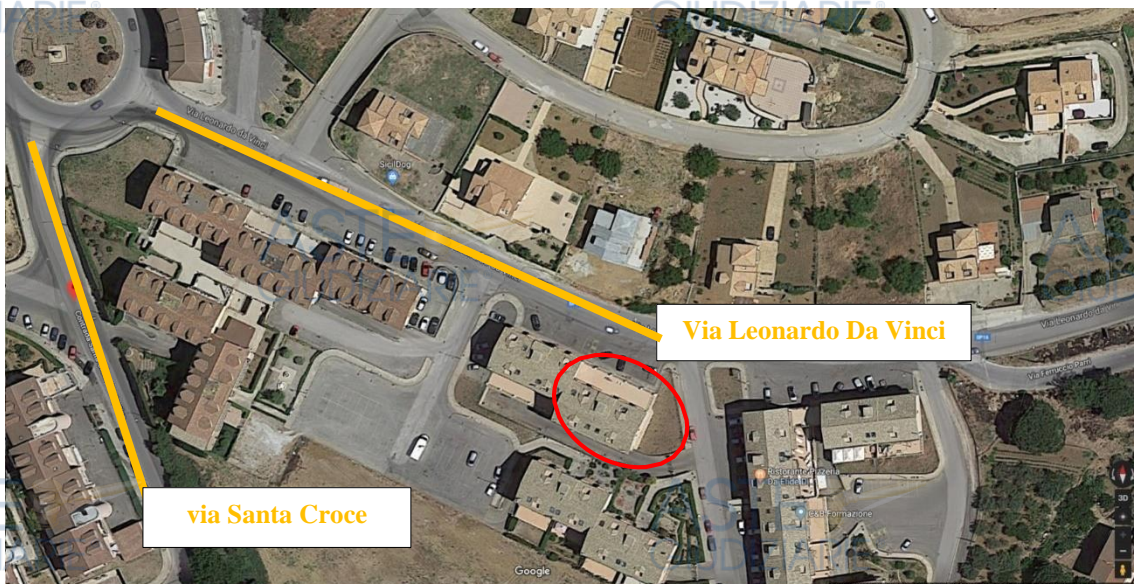


Fig. 2. Vista aerea con individuazione del fabbricato a cui afferiscono le due unità immobiliari oggetto del pignoramento integrativo. (Fonte: Google)

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del sopralluogo del 02/10/2021 il sottoscritto ha rilevato che a fianco il portone di ingresso della scala "A" dell'edificio a cui afferiscono le due unità immobiliari è sempre presente il numero civico "10".

I confini emergenti dal sopralluogo e riscontrati sull'ultimo *Elaborato Planimetrico*, estratto dal sottoscritto in data 27/09/2021 dagli archivi del *Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna* di cui al Prot. EN0003636 del 17/01/2018, sono riportati di seguito:

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.Ila 307 sub 35**

L'unità immobiliare si trova a livello strada (Piano Terra) del fabbricato con corpo scala "A", possiede una corte esclusiva e confina a Nord-Ovest con il sub 24, a Nord-Est con i sub 2, 20 e 36, a Sud con il sub 22. L'unità immobiliare è sottostante le abitazioni di cui ai sub 29 e 30 e soprastante l'unità immobiliare di cui al sub 25.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.Ila 307 sub 36**

L'unità immobiliare si trova a livello strada (Piano Terra) del fabbricato con corpo scala "A" e confina a Nord-Ovest con il sub 2, a Nord-Est con il sub 20, a Sud-Est e Sud-Ovest con il sub 35. L'unità immobiliare è sottostante l'abitazione di cui al sub 29 e soprastante l'unità immobiliare di cui al sub 25.

4.2 QUESITO b)

“Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;”

Dalle *visure catastali storiche per immobile* risulta che le unità immobiliari pignorate sono intestate (proprietà per intero (1/1)) al debitore esecutato, sig. [REDACTED] (Allegato 2).

Inoltre, come già inserito nella precedente relazione, nel *Certificato Ipotecario Speciale* di cui al prot. EN 17122 del 26/07/2018, prodotto agli atti dalla parte Ricorrente, per il periodo che intercorre tra il 01/01/1974 e il 26/07/2018, non risultano trasferimenti di proprietà dal sig. [REDACTED] a favore di altro soggetto neanche per l'unità immobiliare censita al sub.23, originaria dei subalterni 35 e 36

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oggetto del pignoramento integrativo.

Non risultano trasferimenti di proprietà neanche nel periodo successivo al 26/07/2018 (il subalterno 23 era stato già soppresso il 17/01/2018) e lo svolgimento della presente consulenza, come si evince dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto per ciascuna unità immobiliare di cui ai subalterni 35 e 36 (Allegato 4 – Visure ipotecarie).

Tuttavia, si ribadisce quanto già esposto ai punti *c)* e *d)* della precedente relazione, a cui si rimanda, ossia, per alcuni terreni che sono confluiti nella particella 307, su cui sono stati realizzati i fabbricati a cui afferiscono gli immobili oggetto del pignoramento del 2018 e dell'integrazione del 2021 al pignoramento del 2018, non è stato trovato un riscontro di trascrizioni del diritto di proprietà a favore del debitore esecutato, come si evince dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

4.3 QUESITO c)

“Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”

Attraverso le visure storiche per immobile è stata ricostruita l'origine dei beni pignorati, nonché sono state ricavate le notizie più significative, in ordine cronologico, dalla più recente a quella più remota. Per la verifica della continuità delle trascrizioni sono state invece prodotte le visure ipotecarie.

- UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.Ila 307 sub 35

- 1) Variazione di classamento del 14/11/2018 protocollo n. EN0061415 in atti dal 14/11/2018;
- 2) Variazione del 25/10/2018 protocollo n. EN0058583 in atti dal 25/10/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO. Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.en0003636/2018;
- 3) Variazione di Toponomastica – Divisione – Cambio Dest. Uso - del 16/01/2018 prot. EN0003636 in atti dal 17/01/2018;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 07/11/2021 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 05/11/2021):

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. TRASCRIZIONE del 28/05/2021 –

Registro Particolare 3456 Registro Generale 3837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 346 del 25/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIa 307 sub 36**

- 1) Variazione nel classamento del 14/11/2018 protocollo n. EN0061416 in atti dal 14/11/2018;
- 2) Variazione di Toponomastica – Divisione – Cambio Dest. Uso – del 16/01/2018 prot. EN0003636 in atti dal 17/01/2018;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 07/11/2021 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 05/11/2021):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. TRASCRIZIONE del 28/05/2021 –

Registro Particolare 3456 Registro Generale 3837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 346 del 25/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle *visure storiche per immobile* si ricava che l'**unità immobiliare soppressa dal 17/01/2018, originaria degli attuali sub 35 e 36**, è la seguente:

N	Sez. urbana	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	-	181	307	23	C/1	176 m ²	221 m ²	€ 4.626,63
Comune di Piazza Armerina (EN) – CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: T								

In particolare, dall'elaborato planimetrico del 28/01/2015 si ricava che:

- Il sub 35 è costituito di fatto dalla gran parte dell'ex sub 23 e ne ha mantenuto la destinazione, ossia la categoria catastale commerciale C/1;
- Il sub 36 è costituito di fatto dalla restante porzione complementare dell'exsub 23 che ha invece subito una variazione di destinazione passando dalla categoria catastale commerciale C/1 a uffici A/10;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A sua volta l'unità immobiliare censita in precedenza al Sub 23 proviene di fatto dal "Frazionamento e Fusione" del 28/04/2014 da una porzione dei sub 1 e sub 3, come si evince anche confrontando gli elaborati planimetrici del 28/04/2014 e quello precedente del 09/06/2008 (Allegato 3):

- 1) **Foglio 181 P.IIa 307 sub 1:** *Bene comune non censibile* dal 09/06/2008;
- 2) **Foglio 181 P.IIa 307 sub 3:** *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria C/1 – consistenza: 418 m² – Proprietà per 1/1 fino al 28/04/2014: [REDACTED]);

Per quanto concerne le unità immobiliari soppresse si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 – periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018 per i sub 3 e 23 ----- periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 10/11/2021 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 10/11/2021 per il sub 1):

Foglio 181 P.IIa 307 sub 23

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018 –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Foglio 181 P.IIa 307 sub 3

1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 550.000, 00 – Totale: € 700.000,00

Richiedente: Avv. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per il diritto di Proprietà (1/1)

Immobili: FG. 181 P.LLA 307 SUB 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15.

2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Foglio 181 P.lla 307 sub 1

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Per le notizie in merito al terreno su cui è stato edificato il corpo di fabbrica a cui afferiscono le due unità immobiliari oggetto del pignoramento integrativo, si rimanda alla precedente relazione di consulenza.

4.4 QUESITO d)

“Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;”

Si rimanda alla risposta al quesito prodotta nella precedente relazione di consulenza.

4.5 QUESITO 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;”

Le unità immobiliari pignorate di cui alla presente integrazione di relazione di consulenza, ossia le unità di cui ai subalterni 35 e 36, risultano tutte accatastate al N.C.E.U di Enna e corredate di planimetria catastale (Allegato 3).

Tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si evidenzia una sola difformità rilevante e riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno 35. Nel dettaglio, tale

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

difformità consiste nel fatto che la porzione di muro divisorio rappresentato in planimetria catastale tra l'unità di cui al sub 35 (ex sub 23) e l'unità di cui al sub 24, è assente, come già rilevato nella precedente relazione di consulenza in occasione della trattazione dell'unità immobiliare di cui al sub 24.



Foto 1. Difformità rilevante nel sub 35: mancanza del divisorio col sub 24

Un'ulteriore difformità rilevata, anche se meno rilevante della precedente, consiste nel fatto che uno dei due infissi lato strada del subalterno 36 presenta, rispetto alla planimetria catastale, una vetrata fissa senza varco, diversamente a quanto rappresentato in planimetria.



Foto 2. Difformità rilevante nel sub 36: mancanza del varco nell'infisso

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 01/10/2021 - n. T376588 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

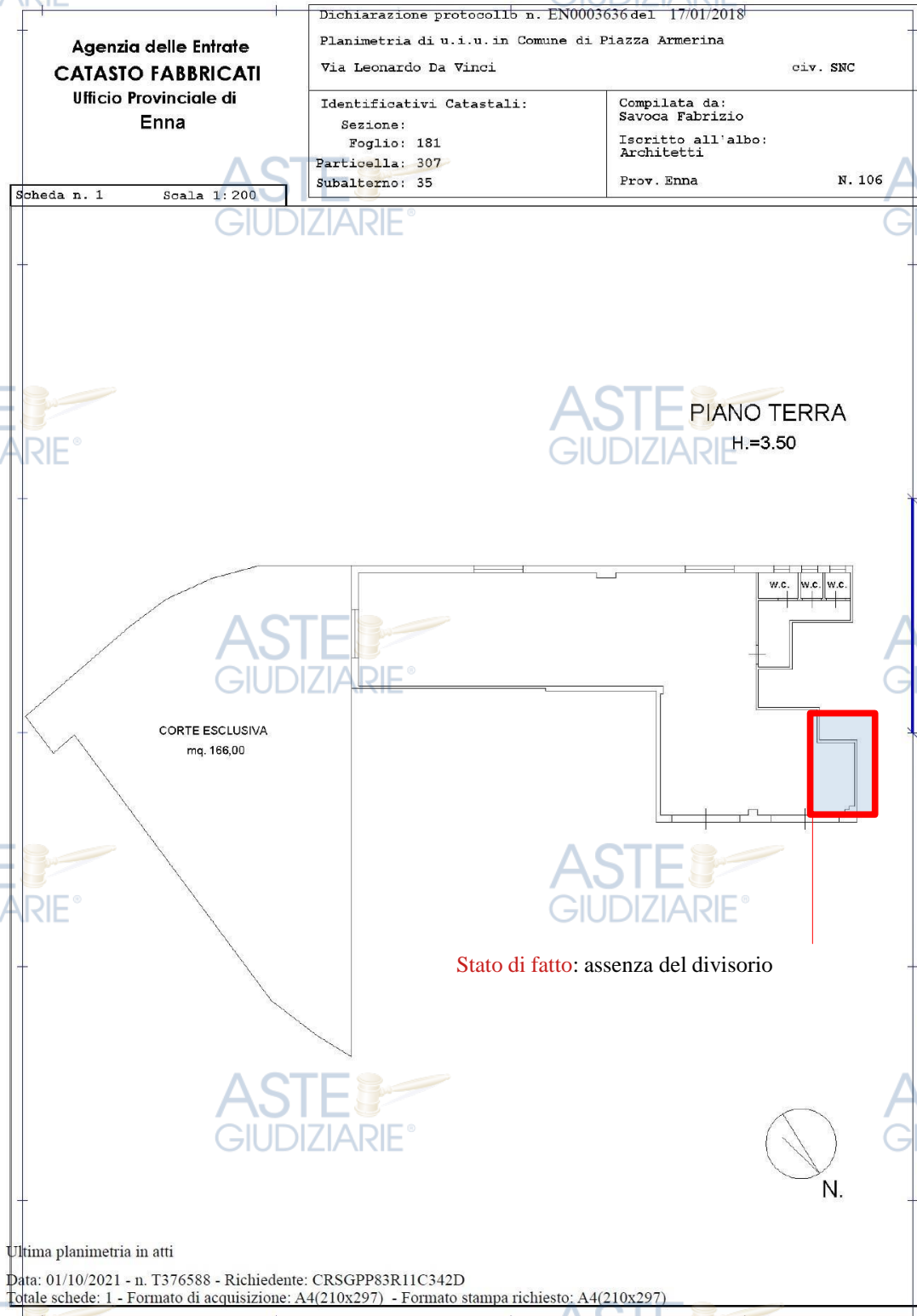


Fig.3. Planimetria catastale: mancanza del divisorio tra il sub 35 e il sub 24

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 01/10/2021 - n. T376589 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna	Dichiarazione protocollo n. EN0003636 del 17/01/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piazza Armerina Via Leonardo Da Vinci oiv. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 181 Particella: 307 Subalterno: 36	Compilata da: Savoca Fabrizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Enna N. 106
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANO TERRA
 H.=3.50

Stato di fatto: infisso senza varco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2021 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G3880) - Foglio: 181 - Particella: 307 - Subalterno: 36 >
 VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti
 Data: 01/10/2021 - n. T376589 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 4. Planimetria catastale: mancanza del varco in uno degli infissi del sub 36

Alla luce di quanto riscontrato si ritiene opportuno, oltre che più conveniente, rendere conforme lo stato dei luoghi alle planimetrie catastali, rispettivamente realizzando la porzione di muro divisorio tra il sub 35 ed il sub 24 e inserendo il varco nell'infisso.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.6 QUESITO f)

“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”

Di seguito vengono elencate le iscrizioni/trascrizioni sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento pregiudizievoli o da cancellare con il decreto di trasferimento.

1. TRASCRIZIONE del 28/05/2021 –

Registro Particolare 3456 Registro Generale 3837

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 346 del 25/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Si evidenziano altresì le seguenti formalità da cancellare sugli immobili originari di quelli oggetto del pignoramento:

Foglio 181 P.IIa 307 sub 23

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2018 –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Foglio 181 P.IIa 307 sub 3

1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 550.000,00 – Totale: € 700.000,00

Richiedente: Avv. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Per il diritto di Proprietà (1/1)

Per le iscrizioni e trascrizioni sui terreni che hanno dato origine alla particella 307 su cui sono stati edificati gli edifici a cui afferiscono le unità immobiliari pignorate, si rimanda all’analogo punto della prima relazione di consulenza.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.7 QUESITO g)

“Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;”

Le unità immobiliari pignorate ricadono in ZONA “C2” (di espansione con edifici a villa) – Vincoli: Nessuno, come attestato dal Comune di Piazza Armerina con nota del 23/11/2021 e trasmessa in data 01/12/2021 prot. 46076 (Allegato 5), a seguito di istanza presentata dal sottoscritto all’Ente in data 21/10/2021 a mezzo PEC del 21/10/2021 ed acquisita al protocollo del Comune di Piazza Armerina al n.41141 del 22/10/2021 e n.41336 del 25/10/2021.

4.8 QUESITO 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un’esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell’articolo 46. Comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Come esposto nella precedente relazione, nella giornata del 25/10/2018 è stato eseguito l’accesso agli atti del Comune di Piazza Armerina e in tale occasione sono stati visionati i contenuti delle pratiche edilizie a carico del debitore, sig. [REDACTED]

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED], riguardanti l'immobile di cui al Foglio 181 Particella 307, così come comunicato dal Comune di Piazza Armerina – V° Settore Lavori Pubblici-Urbanistica – di cui alla nota assunta al Prot. 34264 del 25/10/2018, su richiesta del sottoscritto a mezzo PEC assunta al prot. 32755 del 12/10/2018. Tali pratiche sono le seguenti:

- *Concessione Edilizia n°69 del 25/10/2005;*
- *Concessione Edilizia n°38 del 25/09/2008;*
- *Autorizzazione Edilizia n°28 del 31/03/2014;*
- *Concessione Edilizia n°43 del 23/12/2014.*

A seguito dell'incarico ricevuto in seno all'udienza del 30/06/2021, è stato richiesto, con istanza presentata a mezzo PEC del 21/10/2021 ed acquisita al protocollo del Comune di Piazza Armerina al n.41141 del 22/10/2021 e n.41336 del 25/10/2021, se ci sono pratiche edilizie successive a quelle su elencate, anche con specifico riferimento al frazionamento dell'unità immobiliare di cui al sub 23 e generazione delle conseguenti n.2 unità (sub 35 e sub 36).

Con nota prot. 48750 del 16/12/2021 il Comune di Piazza Armerina ha risposto che non risultano ulteriori istanze o pratiche edilizie successive a quelle già trasmesse con nota prot.34264. Tuttavia, come si evince dalla stessa nota prot. 48750, è stata rinvenuta un'ulteriore istanza di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* - pratica edilizia n.71/2017 - registrata al protocollo dell'Ente al n. 0015390 del 24/05/2017 e che riguarda il frazionamento e cambio di destinazione d'uso del subalterno 23, rilasciata il 12/06/2017 con il n.46.

In sintesi, come già descritto nella precedente relazione, i fabbricati a cui afferiscono le unità immobiliari oggetto del procedimento sono stati edificati con la Concessione Edilizia n°69 del 25/10/2005 (Pratica Edilizia n.106 anno 2005), richiesta dal sig. [REDACTED] e rilasciata al sig. [REDACTED] in nome e conto del sig. [REDACTED]

In seguito, è stata eseguita una *variante in corso d'opera* alla C.E. n°69 del 25/10/2005, concessa al sig. [REDACTED] mediante *Concessione Edilizia n°38 del 25/09/2008.*

La planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al sub 23 che ha originato i sub 35 e 36, oggetto della presente relazione, trova riscontro negli elaborati progettuali allegati all'*Autorizzazione Edilizia n°28 del 31/03/2014* rilasciata al sig. [REDACTED]



Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Le planimetrie catastali dei locali interni delle unità immobiliari di cui ai subalterni n.35 e 36, generati per soppressione del sub.23 e oggetto del pignoramento integrativo, trovano riscontro negli elaborati progettuali depositati con la suddetta S.C.I.A. di cui al prot. 15390 del 24/05/2017 (pratica 71/2017) avente ad oggetto proprio " *il frazionamento e cambio di destinazione d'uso, con opere edili, del piano terra (part. 307 sub 23) di uno stabile condominiale di via L. Da Vinci n.10 nel Comune di Piazza Armerina (EN)*".

Tuttavia, come già relazionato al *paragrafo e)* lo stato di fatto ha evidenziato alcune difformità con le planimetrie catastali, quindi con gli elaborati progettuali:

- 1) Una porzione di muro divisorio, riportato in planimetria tra l'unità di cui al sub 35 (ex sub 23) e l'unità di cui al sub 24, è mancante;
- 2) Uno dei due infissi lato strada del subalterno 36, presenta una vetrata fissa senza varco, diversamente a quanto rappresentato in planimetria.

Per il caso 1), si ritiene indispensabile rendere conforme lo stato dei luoghi agli elaborati progettuali e quindi anche alla planimetria catastale, quindi ripristinando la porzione di divisorio mancante.

Nel caso 2), si ritiene opportuno ripristinare la presenza del varco nell'infisso per ragioni di costo (la pratica edilizia in sanatoria e catastale di aggiornamento allo stato attuale comportano un costo superiore al ripristino alla situazione di progetto depositato) e anche perchè gli elaborati progettuali depositati hanno già ottenuto il preventivo parere favorevole da parte del competente ufficio ASP, oltre al fatto che qualunque variazione che interessi i prospetti comuni richiede la preventiva autorizzazione del condominio.

Si ritiene opportuno porre in evidenza che da recenti informazioni ottenute dai competenti uffici Comunali è emerso un incremento dei costi stimati per le pratiche in sanatoria citate nella precedente relazione. Infatti:

- per la procedura autorizzativa S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) in Sanatoria il costo aggiornato ammonta a circa € 1300 (spese tecniche escluse e salvo conguaglio a seguito di istruttoria edilizia) per ciascuna unità immobiliare.
- per la procedura C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria il costo aggiornato ammonta a circa € 1100.

Per chiarezza di esposizione, si riportano nel seguito le planimetrie catastali delle unità immobiliari con evidenza delle difformità rilevate (Fig. 5 e Fig. 6).

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 01/10/2021 - n. T376588 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

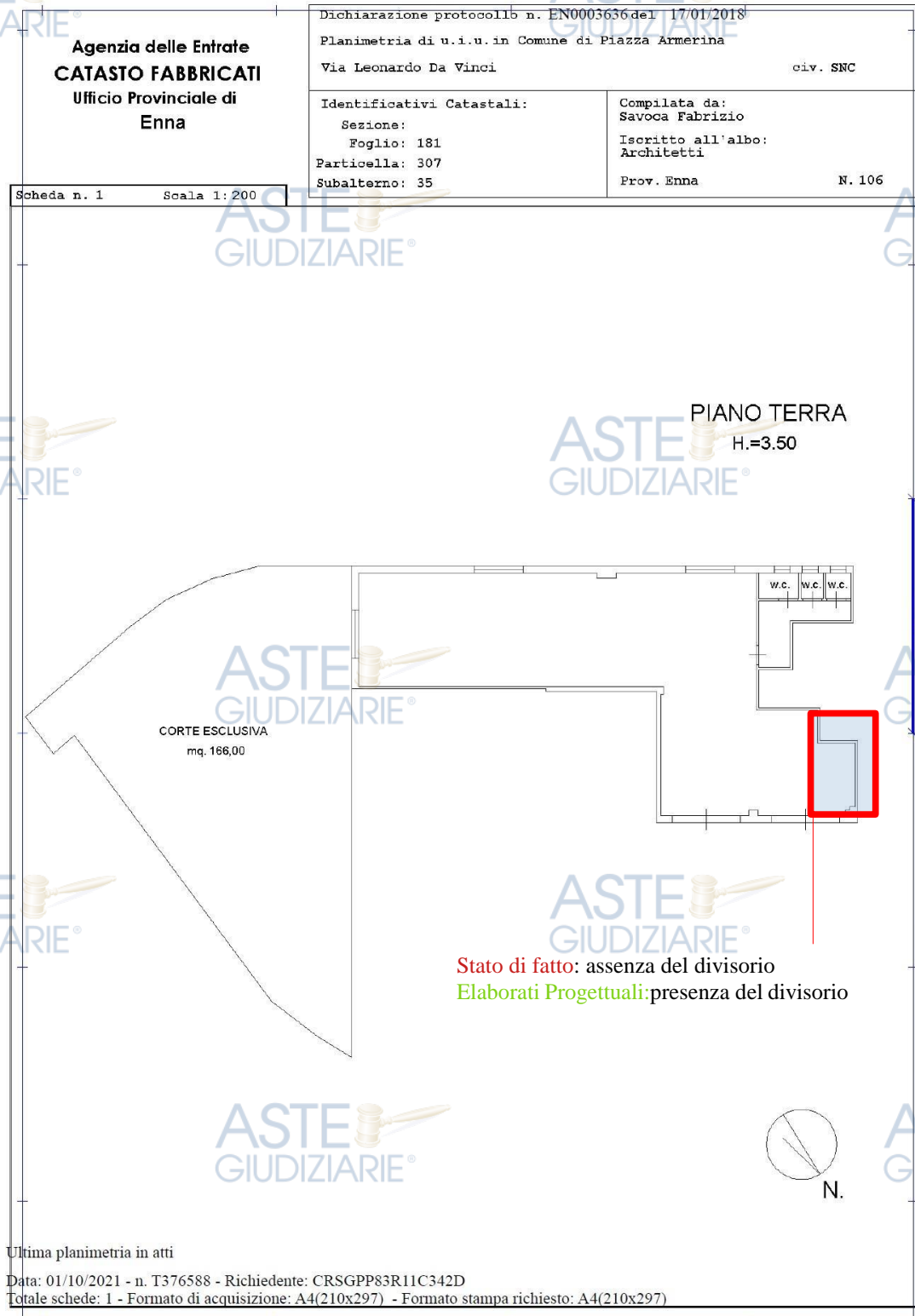


Fig. 5. Planimetria catastale: mancanza del divisorio tra il sub 35 e il sub 24

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

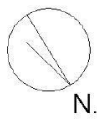
Data: 01/10/2021 - n. T376589 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna	Dichiarazione protocollo n. EN0003636 del 17/01/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piazza Armerina Via Leonardo Da Vinci oiv. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 181 Particella: 307 Subalterno: 36	Compilata da: Savoca Fabrizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Enna N. 106
Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANO TERRA
 H.=3.50

Stato di fatto: infisso senza varco
Elaborati Progettuali: infisso con varco



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2021 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G5880) - Foglio: 181 - Particella: 307 - Subalterno: 36
 VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti
 Data: 01/10/2021 - n. T376589 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 6. Planimetria catastale: mancanza del varco nell'infisso del sub 36

Come già esposto nella precedente relazione, per le unità immobiliari censite al foglio n°181 particella n°307 sub 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

quindi tra queste anche il subalterno 23 da cui sono stati ricavati i subalterni n.35 e n.36, è stato rilasciato il *certificato di abitabilità/agibilità* n° 16 del 06/03/2015, vista la Autorizzazione Edilizia n°28 del 31/03/2014 e la Concessione Edilizia n°43 del 23/12/2014. Tuttavia, come si ricava dalla nota prot. 48750 del 16/12/2021 trasmessa dal Comune di Piazza Armerina, non risultano rilasciati certificati di Abitabilità/Agibilità successivi a quelli già trasmessi con la nota n.34264 del 25/10/2018. Inoltre, non sono state depositate S.C.A. ex art.24 del DPR 380/2001, riguardanti il fabbricato identificato al catasto al foglio 181 particella 307 ivi compresi i sub. 35 e 36, successive a quelli già trasmessi con nota n.34264 del 25/10/2018.

Pertanto, da quanto appena esposto, si deduce che le unità immobiliari di cui ai sub 35 e 36 non sono dotate della certificazione di agibilità/abitabilità, ma solo del *Parere igienico-sanitario favorevole* da parte della competente A.S.P. anche ai fini dell'agibilità e del cambio di destinazione d'uso.

Inoltre, è stata avanzata telefonicamente la richiesta di eventuali istanze presentate dalla [REDACTED], affittuaria di alcune unità immobiliari del suddetto fabbricato. Dalla nota di riscontro prot. 48750 del 16/12/2021 pervenuta dal Comune di Piazza Armerina si deduce che non ci sono pratiche edilizie presentate dall'affittuario.

4.9 QUESITO i)

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono terreni pertanto il quesito non è applicabile.

4.10 QUESITO l)

“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Si rimanda alla risposta al quesito prodotta nella precedente relazione di consulenza.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.11 QUESITO m)

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

Dalla ricerca condotta presso l’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura>) non risulta presente alcun attestato di prestazione energetica delle singole unità immobiliari pignorate.

Inoltre, non risultano impianti termici accatastati presso il Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia (<http://cite.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) per gli impianti termici delle unità immobiliari pignorate.

Nonostante non sia un immobile adibito ad uso abitativo, è stata effettuata la stima delle prestazioni energetiche dell’unità immobiliare di cui al sub 36, a destinazione “A/10 – Ufficio”, facendo ricorso, in mancanza di informazioni certificate sulle caratteristiche tecniche e prestazionali degli impianti e degli elementi disperdenti, a tipologie ricorrenti e standardizzate.

Unità Immobiliare	Prestazione energetica globale non rinnovabile EP _{gl,nren} [kWh/(m ² · anno)]	Classe Energetica
Fg. 181 P.lla 307 Sub 36	142,69	G

Per quanto riguarda invece l’unità immobiliare di cui al sub 35, a destinazione “C/1 – Commerciale”, allo stato attuale non è possibile effettuare una stima attendibile, in quanto mancano i due infissi lato strada, elementi essenziali dell’involucro edilizio ed influenti notevolmente sulle prestazioni energetiche, oltre al divisorio con il sub 24 che non consente il confinamento del volume. Pertanto, l’unità immobiliare può essere considerata parzialmente “rustico”, senza un volume confinato, in conformità al decreto legislativo n.192/2005 e ss.mm.ii., tra cui il D.M. 26/06/2015 “Linee guida nazionali per l’attestazione della prestazione energetica degli edifici”.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.12) QUESITO n)

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

Con nota prot. 30612 del 30/11/2021 (Allegato 6) trasmessa al sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Enna, a seguito di istanza inviata a mezzo pec in data 07/11/2021, è risultato che il contratto avente codice identificativo **TXO17T001242000SJ**, di cui si è trattato nella precedente relazione, sebbene contempli il subalterno 23, non solo non è stato aggiornato con i subalterni 35 e 36 al posto del sub 23, inoltre è stato risolto in data 10/03/2019, quindi prima della sua scadenza naturale (contratto registrato presso l'Ufficio di Enna il 08/05/2017 al n. 1242 serie 3T, decorrenza dal 15/03/2016 al 14/03/2022, **canone annuo € 60.000,00**. Immobile foglio 181 sub 23, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 25, 17, 27 e 28. Controparte [REDACTED]

Dalla stessa nota si ricava altresì che non esistono ulteriori contratti di locazione registrati successivamente alla data del 05/11/2018 (data della precedente nota ricevuta dall'Agenzia delle Entrate) relativamente al sig. [REDACTED]

4.13) QUESITO o)

“Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad. es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);”

Unità immobiliare:	Comune di Piazza Armerina (EN) Fg 181 P.lla 307 Sub 35
Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci	

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Locale commerciale (categoria C/1) posto al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da un unico locale, tre servizi igienici con antibagno e una corte esclusiva di circa 166 mq.

Consistenza: 131 mq

Stato di conservazione: buono/da rifinire (mancano due infissi esterni sul lato strada ed un muro divisorio con subalterno adiacente, presenti macchie di umidità probabilmente dovute ad infiltrazione di acqua piovana dall'esterno, impianto elettrico da completare).

Superficie catastale: 175 mq

Rendita: € 3.443,68

Unità	Comune di Piazza Armerina (EN)
immobiliare:	Fg 181 P.IIa 307 Sub 36
<p><i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci</i></p> <p><i>Ufficio (categoria A/10) posto al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da due locali ed un servizio igienico con antibagno. Accesso diretto dalla corte esterna comune su via Leonardo da Vinci.</i></p> <p><i>Consistenza: 2,5 vani</i></p> <p><i>Stato di conservazione: buono (è necessario ripristinare un varco in uno dei due infissi lato strada).</i></p> <p><i>Superficie catastale: 50 mq</i></p> <p><i>Rendita: € 406,71</i></p>	

4.14 QUESITO p)

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

Il parametro fondamentale assunto nella valutazione è la **“Superficie Commerciale”**, in conformità all’art. 568 del c.p.c. così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015, n.132.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella seguente tabella si riporta sinteticamente la superficie commerciale per ciascuna unità immobiliare, arrotondata al numero intero, calcolata seguendo il “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI”.

Tab. 1 Superficie commerciale delle unità immobiliari

Unità immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale [m ²]
Fg. 181 P.lla 307 sub 35	C/1 – Negozi e botteghe	175
Fg. 181 P.lla 307 sub 36	A/10 – Uffici	50

La stima del **valore per unità di superficie** è stata eseguita facendo ricorso ai valori pubblicati semestralmente dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate, sia per uniformità al metodo impiegato nella relazione di consulenza precedente, sia perchè la ricerca di mercato condotta preliminarmente sugli annunci di vendita di unità immobiliari, con caratteristiche simili e in prossimità di quelle in oggetto, non ha fornito un campione di dati statisticamente rappresentativo per una stima attendibile.

La zona a cui possono essere riferite le unità immobiliari pignorate è per esclusione, non essendo contemplato l’indirizzo delle stesse, quella “Periferica/VIALE DELLA LIBERTA` - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI - VIA E. VITTORINI - VIA CESA - RE PAVESE - VIA GIUSEPPE CIANCIO”.

Dalle quotazioni pubblicate per il 1° semestre dell’anno 2021 (Allegato 7) per immobili a destinazione “Commerciale” e “Uffici” si estrapolano i seguenti dati:

Tab.2 – Valori di mercato per le diverse tipologie di immobile, pubblicati dall’O.M.I. (1° Semestre 2021)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Superficie (L/N)
Uffici	Normale	650	950	L
Negozi	Normale	700	1050	L

Nota: “L” = lorda; “N” = netta

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall’osservatorio del mercato immobiliare.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tab.3 – Calcolo del valore normale unitario

Unità immobiliare	Categoria Catastale	Stato conservativo	Valore normale [€/mq]
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 35</i>	C/1 – Negozi e botteghe	Normale	875
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 36</i>	A/10 – Uffici	Normale	800

Pertanto, dal valore normale per unità di superficie e dalla superficie commerciale si ricavano i seguenti valori normali per ciascuna unità immobiliare:

Tab.4 – Valore normale delle unità immobiliari

Unità immobiliare	Superficie Commerciale [m ²]	Valore normale unitario [€/mq]	Valore normale dell'unità immobiliare [€]
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 35</i>	175	875	153.125
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 36</i>	50	800	40.000

I valori appena determinati sono stati ridotti, mediante degli opportuni coefficienti stimati, per tenere conto delle attuali condizioni, quindi anche della presenza di difformità, e delle modalità di vendita (asta giudiziaria).

Nel caso dell'unità immobiliare di cui al sub 35 si è tenuto conto anche dello stato in cui versa per la presenza di infissi mancanti, per il muro divisorio mancante, per la necessità di manutenzione delle finiture interne, dell'impianto elettrico da completare, della presenza all'interno di macchie di umidità probabilmente dovute all'infiltrazione di acqua piovana dall'esterno ed in generale di tutte le manutenzioni necessarie.

Tab.5 – Valore stimato delle unità immobiliari

Unità immobiliare	Valore normale dell'unità immobiliare [€]	Riduzioni [%]	Valore stimato dell'unità immobiliare [€]
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 35</i>	153.125	7	142.406
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 36</i>	40.000	2	39.200
Totale			181.606

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.15 QUESITO q)

“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;”

Non si ravvede alcuna opportunità nel vendere le unità immobiliari in un unico lotto, in quanto è probabile che non via sia alcun acquirente interessato a tutte le unità immobiliari. Diversamente, procedendo con la vendita in più lotti separati, tanti quante le unità immobiliari, è più probabile che vi siano acquirenti interessati ad una o più unità.

In particolare, si ravvede l’opportunità di vendita in una prima fase delle unità immobiliari che non presentano difformità o presentano difformità da eliminare o facilmente eliminabili prima della vendita, tra cui le unità immobiliari oggetto del pignoramento integrativo, oltre a quelle già elencate nella precedente relazione:

Unità immobiliare	Categoria Catastale	Valore stimato delle unità immobiliari [€]
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 35</i>	C/1 – Negozi e botteghe	142.406
<i>Fg. 181 P.lla 307 sub 36</i>	A/10 – Uffici	39.200
	Importo totale stimato	181.606

4.16 QUESITO r)

“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;”

La documentazione fotografica è riportata nell’allegato 8 (le stesse foto sono state copiate su supporto informatico DVD in formato jpg allegato alla presente relazione di consulenza).

Le planimetrie catastali acquisite sono contenute nell’allegato 3.

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da [REDACTED]

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

4.17) QUESITO s)

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

Dalle visure catastali storiche per immobile risulta che le unità immobiliari pignorate sono di esclusiva proprietà per 1/1 del debitore esecutato, sig. [REDACTED]

4.18) QUESITO t)

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

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell’IVA, in quanto si tratta di beni personali del debitore esecutato.

4.19) QUESITO u)

“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;”

L’atto di pignoramento e la nota di iscrizione a ruolo riportano correttamente i dati identificativi catastali delle due unità immobiliari oggetto del pignoramento integrativo. Inoltre, poichè il sig. [REDACTED] risulta l’unico proprietario, il pignoramento colpisce ovviamente quote spettanti al debitore esecutato.

Tutto quanto esposto ad evasione dell’incarico ricevuto.

Enna, 24 Dicembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Cristaldi



Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari
promosso da

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Allegato 1 – Verbale delle operazioni peritali sui luoghi

Allegato 2– Visure storiche per immobile

Allegato 3 – Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali

Allegato 4 – Visure ipotecarie

Allegato 5 – Documenti ottenuti dal Comune di Piazza Armerina

Allegato 6 – Nota dell’Agenzia delle Entrate di Enna sui contratti di locazione

Allegato 7 – Quotazioni O.M.I.

Allegato 8 – Documentazione Fotografica

