

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC.N.56/2024

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Data notifica precetto	29.09.2023	Data udienza nomina CTU	25.09.2024
Data notifica pignoramento	07.08.2024	Data accettazione incarico CTU	04.10.2024
Data istanza di vendita	18.09.2024	Data audizione art. 498 cpc, e per la modalità di vendita art. 569 del cpc(rinviata al 12.02.2025)	27.11.2024
		Data udienza	12.02.2025

Giudice Onorario dell'esecuzione: Dott.Nunzio Noto

C.T.U.:Ing. Annalisa Renna

PREMESSA	PAG3
QUADRO DELLE ATTIVITA SVOLTE.....	PAG4
QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG6
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG12
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	PAG12
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG15
3. STATO OCCUPATIVO.....	PAG18
4. PROVENIENZA.....	PAG19
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG20
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG21
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE RE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG21
8. CONSISTENZA.....	PAG23
9. STIMA.....	PAG26
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG31
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	PAG31

ALLEGATI

- 1) *Visura catastale*
- 2) *Allegato fotografico;*
- 3) *Atto di compravendita;*
- 4) *Ispezione ipotecaria*
- 5) *Documentazione Edilizia;*
- 6) *Rilievo Planimetrico;*
- 7) *Copia privacy*

Enna 13.01.2025

Ill.mo Dott. Nunzio Noto
Giudice Istruttore
Tribunale di Enna

Oggetto: PROC.N.56/2024 R.G.E.

Promosso

Contro:

Premessa

Con ordinanza del G.I., Dott. Nunzio Noto in data 25.09.2024, la sottoscritta Ing. Annalisa Renna – regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 635 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Enna – è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 56/2024 R.G. Es. Imm. promosso da [REDACTED], quale [REDACTED], contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è avvenuto in forma telematica in data 05.10.2024 e in quella sede la sottoscritta ha accettato, l'incarico di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.I. Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale è stato fissato almeno 30 giorni prima dell'udienza.

A seguito di un ritardo nel venire in possesso della documentazione necessaria per poter rispondere ai quesiti posti dal giudice, e poiché al primo accesso all'immobile che la sottoscritta ha fissato insieme al Custode non si è potuto accedere ai luoghi oggetto della presente, su richiesta della sottoscritta e del custode del bene il giudice ha dato una proroga fissando udienza al 12/02/2025 sempre ai sensi dell'art.127 ter cod. proc. civ.

Il G.I. ha accordato alla sottoscritta un acconto di €500,00 quale fondo spese per lo svolgimento dell'incarico posto a carico del creditore precedente.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

1. Accettazione incarico CTU in data 05.10.2024;
2. Convocazione di sopralluogo alle parti in data 11.10.2024: [REDACTED]
3. Sopralluogo presso 1° immobile oggetto della Procedura in data 30.10.2024;
4. Convocazione di II sopralluogo alle parti: [REDACTED]
5. II Sopralluogo presso 1° immobile oggetto della Procedura in data 15.11.2024;
6. Esame degli atti del procedimento, studio del fascicolo;
7. Reperimento documenti edilizio-urbanistico presso il Comune di Barrafranca [REDACTED]
8. rilievo fotografico;
9. analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
10. indagini di mercato;
11. stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti;
12. invio copia della relazione di consulenza tecnica alle parti con P [REDACTED]

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita dalla sottoscritta CTU la seguente documentazione:

- Atto di compravendita Copia Conforme (Notaio Maida Alberto);
- Visura attuale degli immobili (Agenzia del Territorio di Enna);
- Ispezione ipotecaria (Agenzia delle Entrate di Enna);
- Concessione Edilizia in sanatoria n.61/94 in data 12 Aprile 1994 (Ufficio Tecnico Comune Di Barrafranca);
- Concessione edilizia n. 123/94 pratica n. 92/1994rilasciata dal Sindaco del Comune di Barrafranca in data 18 Agosto 1994 (Ufficio Tecnico Comune Di Barrafranca);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 0572007 pratica n. 265/2006 in data 7 febbraio 2007.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando

se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.*

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) *indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*

b) *in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*

b) *indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) *verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),

- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,

- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

bonifiche da eventuali rifiuti,

stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite*
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice*
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile*
- 4) documentazione edilizia reperita*
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere*
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili*
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.*

Risposte ai quesiti posti dal giudice istruttore

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (vedi allegato 1)

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando*

*se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

- *certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:*

- *qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;*

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Il bene oggetto di pignoramento si trova in Barrafranca (EN) Via Martin Luther King snc.

Esso confina a:

-Nord con altra ditta: fg. 6 Part.IIe n. 2522 e n. 2523

-Est con pubblica via: via Martin Luther King

-Sud con altra ditta: fg. 6 Part. n. 2785

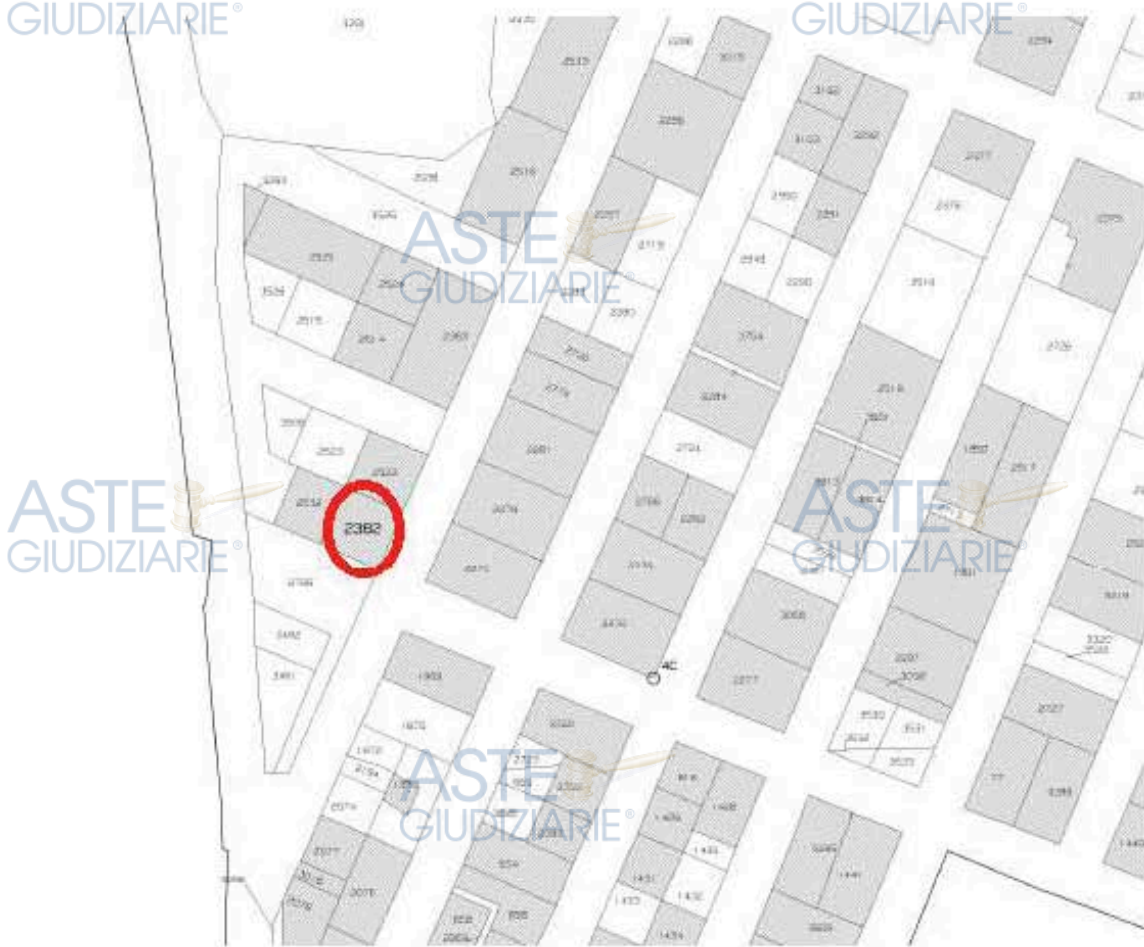
-Ovest con altra ditta: fg. 6 Part.n. 2732

E' censito al N.C.E.U.:

Fg.	Particella	Sub	DATI DEL CLASSAMENTO DERIVATI DA
6	2382	4	VARIAZIONE del 12/11/2009 Pratica n. EN0131191 in atti dal 12/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 8554.1/2009)

Il terreno dove il fabbricato, che contiene l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato, è catastalmente identificato con il fg.6 part.IIa 2382.

ASTE GIUDIZIARIE®
Si riporta di seguito l'estratto di mappa:



ASTE GIUDIZIARIE®
PROPRIETARI DEL BENE



ASTE GIUDIZIARIE®
1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

ASTE GIUDIZIARIE®
Si verifica la corrispondenza del bene in oggetto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le certificazioni catastali.

- Dati identificativi:

Comune di BARRAFRANCA (A676) (EN) Foglio 6 Particella 2382 Subalterno 4

Classamento: Categoria F/3a)

Indirizzo: VIA MARTIN LUTHER KING n. SN Piano 2-3

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. EN0156995 in atti dal 14/11/2012

VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 45922.1/2012)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL 05/11/2012

- Dati identificativi

Comune di BARRAFRANCA (A676) (EN) Foglio 6 Particella 2382 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARRAFRANCA (A676) (EN)

Foglio 6 Particella 2382

COSTITUZIONE del 24/11/2006 Pratica n. EN0070366

in atti dal 24/11/2006 COSTITUZIONE (n. 1008.1/2006)

Indirizzo VIA MARTIN LUTHER KING n. SN Piano 2-3 COSTITUZIONE del 24/11/2006 Pratica n. EN0070366

in atti dal 24/11/2006 COSTITUZIONE (n. 1008.1/2006)

Dati di classamento Categoria F/3a)

VARIAZIONE del 12/11/2009 Pratica n. EN0131191 in atti dal 12/11/2009

VARIAZIONE del 14/11/2012 Pratica n. EN0156995 in atti dal 14/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 45922.1/2012)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL 05/11/2012

- Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE DEI BENI (vedi allegato2)

- a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;



DESCRIZIONE ESTERNA DEL BENE

Il fabbricato è di cui fa parte l'immobile in oggetto è costituito da quattro piani fuori terra, edificato dopo la seconda metà degli anni ottanta.

La struttura è in muratura, con mattoni di tufo, blocchi di sabucina, e i solai sono stati realizzati in latero cemento, mentre la copertura è a falde inclinate rivestite da tegole tipo coppo di Francia.

L'intero fabbricato esternamente è privo di intonaci e finiture e di conseguenza si presenta allo stato grezzo con la muratura in blocchi di tufo a vista.

Al fabbricato si accede dalla Via Martin Luter King attraverso un portone in alluminio dal quale si accede agli appartamenti attraverso un unico vano scala comune.

La scala comune è rifinita con marmo di Carrara dal piano terra fino al piano primo, le rimanenti rampe si trovano allo stato grezzo, prive di ogni finitura e di conseguenza dovranno essere ultimate.

Non è presente al suo interno un impianto di ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colorazione bianca.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati ai piani 2° e 3°, si presentano allo stato grezzo e devono essere ultimati nelle finiture e nella parte impiantistica.

DESCRIZIONE INTERNA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è identificata al NCEU al fg.6 Part. 2382 sub4, i piani corrispondenti ad essa sono il 2° e il 3°.

Entrambi gli immobili si trovano in corso di costruzione quindi allo stato grezzo senza alcuna rifinitura finiture ed impianti.

L'immobile del 2° piano è tramezzato quindi è presente una suddivisione degli spazi interni, che ne identificano i vari vani e servizi; sono presenti infissi esterni in alluminio e persiane di colore bianco non a taglio termico; le pareti interne sono semplicemente intonacate con tonachina bianca. L'immobile sembrerebbe destinato ad abitazione di tipo economico, ed ha una superficie commerciale di mq 94,00 con annessa area porticata con affaccio lungo la via Federico De Roberto.

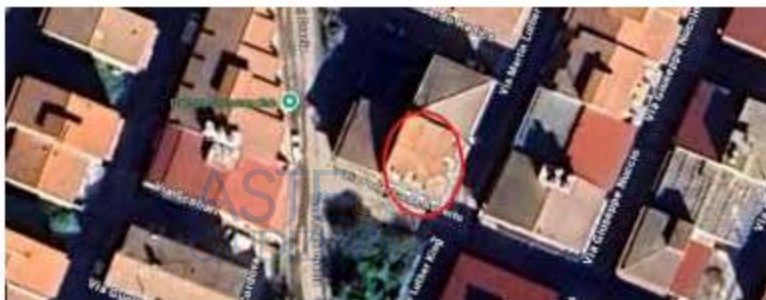
Il 3° piano è di tipo sottotetto, mansardato non tramezzato, privo di rifiniture ed impianti. Ha gli infissi esterni e le persiane in alluminio di colorazione bianca, le pareti sono anch'esse semplicemente intonacate con tonachina bianca. La superficie commerciale è di mq102,00, e possiede un balcone perimetrale esposto da via Martin Luter King e via Federico De Roberto.

Il bene oggetto di pignoramento, presenta delle barriere architettoniche, l'impossibilità di raggiungere l'unità immobiliare poiché dotata di scale, priva di rampe e ascensore.

*b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è ubicato in una zona del paese semicentrale di tipo residenziale servita dai mezzi pubblici, e nelle cui vicinanze si trovano minimarket e altre attività commerciali tipiche delle zone residenziali. Esso si trova a circa 500 m dal centro storico.

Si riporta l'ubicazione in mappa, e un allegato fotografico con l'indicazione del fabbricato:



Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio del fabbricato, e ad esso allacciate sono la rete idrica e fognaria la rete di distribuzione dell'energia elettrica la rete telefonica e la pubblica illuminazione.

Le urbanizzazioni secondarie sono localizzate a circa 200 m dall'immobile come scuole, la chiesa, la palestra ecc..

L'intero fabbricato si sviluppa in elevazione, costituito da quattro piani f.t. con superficie netta di mq 125 circa ciascuno, ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Lo stabile è stato edificato nei primi anni ottanta.

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

L'immobile oggetto della presente non possiede APE.

L'immobile è in corso di costruzione privo di rifiniture interne e privo di impianti collegati e funzionanti, al secondo piano vi è stata posizionata solo la tubazione relativa all'impianto idraulico, non collegata e non funzionante, pertanto non può essere redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

*d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;*

Dagli Atti: Nulla Osta rilasciato secondo la legge del 2-2-1974 n. 64 "Progetto dei lavori di costruzione di un piano terra ed un primo piano del 04.03.1978.

Relativamente alla Concessione in Sanatoria art. 13 della 47/85 rilasciata dal Comune Di Barrafranca (si allega alla Presente) il Comune non ha richiesto di allegare la certificazione di idoneità statica, pertanto presso il Genio Civile di Enna non risulta agli atti.

*e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;*

L'immobile oggetto della presente non possiede al suo interno impianti collegati e funzionanti.

*f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

(vedi allegato fotografico)

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto della presente relazione di stima, non è occupato da alcuno. E' un bene in corso di costruzione da ultimare nelle lavorazioni interne, nella realizzazione degli impianti collegandoli e rendendoli funzionanti. Esso non risulta essere abitabile.

4. **PROVENIENZA** (vedi allegato3)

- a) *indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*

[REDACTED]

(Si riporta in allegato3 la copia conforme all'atto di compravendita)

- b) *in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*

Nessun titolo ereditario. [REDACTED]

[REDACTED]

- c) *indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedi allegato4)

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Non risultano vincoli giuridici di cui al punto 5.1).

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

(vedi allegato4: nota1, nota 2, nota 3)

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Il bene oggetto di stima è ubicato al 2° e 3° piano; non costituisce condominio, ma ha degli elementi comuni con gli appartamenti posti al piano terra e al primo piano.

Fa parte dei beni oggetto della presente la quota proporzionale della particella 2382 sub 1 foglio 6, pianot-1-2-3 catastata come bene comune non censibile, in quanto trattasi di bene comune all'intero edificio.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra; il portone d'ingresso, il vano scala che da accesso ai piani, la copertura a falde, le fondazioni e l'impianto elettrico a servizio del vano scala, sono elementi comuni agli appartamenti posti al piano terra e al primo piano, pertanto le spese ordinarie e straordinarie delle parti comuni vengono corrisposte in parti uguali.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE (vedi allegato5)

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici,

ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

L'unità immobiliare in oggetto appartiene ad un fabbricato di quattro piani f.t.

Il piano terra e il primo piano del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente, sono stati realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, e, per gli stessi è stata rilasciata dal Comune di Barrafranca, la Concessione Edilizia in sanatoria n.61/94, in data 12.04.1994; la sopraelevazione del secondo piano e il sottotetto mansardato sono stati realizzati giusto progetto della concessione edilizia n.123/94 pratica n.92/1994, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barrafranca, in data 18.08.1994, le modifiche interne ed esterne del fabbricato sono state realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi e, per le stesse è stato rilasciato da comune di Barrafranca la concessione edilizia in sanatoria n.05/2007 pratica n. 265/2006 in data 07.02.2007.

(vedi allegati: Concessioni edilizie)

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

L'immobile in oggetto non possiede abitabilità in quanto è in fase di costruzione, non ancora ultimato nelle lavorazioni di completamento: rifiniture interne ed impianti.

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

Nessun vicolo di espropriazione

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

L'immobile risulta completamente edificato, non può essere ampliato, né ha potenziali edificatorie ulteriori alla cubatura realizzata.

8. CONSISTENZA (vedi allegato 6)

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

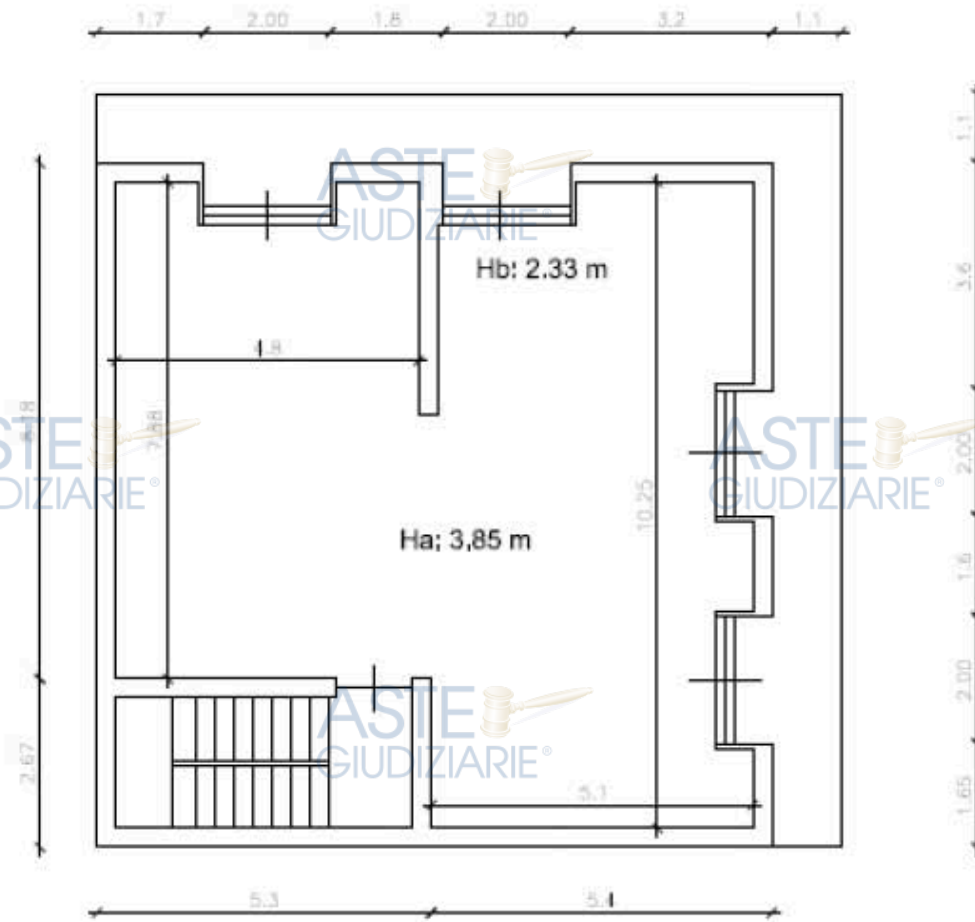
CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si calcola di seguito la superficie commerciale considerando le relative pertinenze, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le pertinenze sono da specificare se la pertinenza è comunicante con l'immobile principale, o meno.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.



	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento sottotetto Mansardato F/E posto al piano 3°	91,00mq
Muri in comunione al 50%	4,60mq
Balconi al 30%	30,00mq

Superficie commerciale 3° piano = $91,00 - (4,60 \cdot 0,50) + (30,00 \cdot 0,30) = 102,3$

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MANSARDATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
POSTO AL PIANO 3° E' DI 102,00mq

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

bonifiche da eventuali rifiuti,

stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: BARRAFRANCA

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO ITALIA - VIA DELLA REPUBBLICA - VIA DON L. STURZO - VIA L. CAPUANA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	240	350	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	260	380	L	1,1	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Ricerca sui comparabol:

comparabol	Valore commerciale	Superficie commerciale	Caratteristiche	Stato manutentivo	€/mq
1. Via Carlo Buozzi	58554,00	Mq 50 a piano di cui due rifiniti e due grezzi	4 livelli	Il primo ed il secondo piano costituiscono una abitazione di tipo economico, mentre il secondo e terzo piano si trovano allo stato grezzo.	550,00€/mq circa
2. Ferreri Grazia	28900,00	50mq commerciali	4 livelli	abitabile	578,00€/mq
3. Via Mintina	45061,00	73,00	2 piani ft	abitabile	618,00€/mq

Criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Quando si parla di stimare un immobile con metodo sintetico, si parla di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, quindi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il primo parametro tecnico da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Successivamente si dovrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Da quanto esposto in precedenza, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, condotta, si è avuto modo di constatare che per le unità immobiliari di analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle degli immobili oggetto del procedimento a lavorazioni ultimate quindi valore "potenziale", il quale viene reso al valore attuale quindi ad oggi "F/3 in fase di costruzione" da dei coefficienti incrementali e decrementali che costituiscono un globale riferimento nei termini economici del valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura "oggi"; si attribuisce il probabile valore di mercato al nostro immobile oggetto di procedura:

ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI INCREMENTALI O DECREMENTALI PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (criterio di stima più probabile valore di mercato)

1. PARAMETRO DI ZONA:

°ubicazione: immobile è situato in una posizione fruibile di reti di servizi si attribuisce un valore incrementale di $K_{Zub}=1.0$

°utenza: l'affaccio in pubblica via è funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{Zut}=0.96$

°posizione: l'esposizione è buona, l'immobile riceve aria e luce di contro è posto al P2 e al P3, si attribuisce un valore incrementale di $K_{Zpo}=1.05$

Coefficiente di zona per l'immobile in oggetto è $K_{Zub} * K_{Zut} * K_{Zpo}=1.008$

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO

°strutturali: sono assenti quadro di dissesto e fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni, attribuisce un valore incrementale di $K_{estr}=1.1$

°finiture: le caratteristiche di finitura, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile e considerando solo quelle esterne poiché quelle interne devono essere ultimate, si attribuisce un valore di $K_{zfi}=0.95$

°impianti: l'impiantistica deve essere realizzata, elettrica idrica e di riscaldamento si attribuisce un valore di $K_{zimp}=0.85$

Coefficiente costruttivo per l'immobile in oggetto è $K_{est} * K_{cfi} * K_{zimp}=0.89$

3. PARAMETRO FUNZIONALE

Non vi sono particolari che limitano o per contro facilitano particolarmente i percorsi interni.

Coefficiente funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{funz}=0.90$

4. PARAMETRO URBANISTICO-CATASTALE

Non vi sono né incongruenze urbanistiche né catastali,

Coefficiente urbanistico-catastale si attribuisce un valore di $K_{urb-Kcat}=1.00$

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE

Maggiore possibilità nel trasformare gli spazi interni.

Coefficiente di trasformazione si attribuisce un valore di $K_{trasf.}=0.95$

6. PARAMETRO ARCHITETTONICO

Non vi sono particolari caratteristiche formali che diano rilevanza architettonica

Coefficiente architettonico si attribuisce un valore di $K_{arch.}=1.00$

Il coefficiente correttivo è il prodotto dei coefficienti:

Coefficiente correttivo:0.77

il prezzo unitario medio reale nella compravendita riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

-Unità immobiliare di tipo A/3 con stato di conservazione normale 350-470 €/mq;

IMMOBILE:

Valore unitario virtuale 450,00 €/mq

Valore unitario per l'immobile €/mq* coefficiente correttivo $450,00 * 0,77=346,50€/mq$

Valore unitario per l'immobile F/3, 350,00€/mq

Superficie commerciale dell'intera unità immobiliare costituito dal sub 4 è di
(94,00mq+102,00mq)=196,00mq

STIMA IMMOBILE 350,00€/mq*196,00 =€68600,0

STIMA:

Valore di mercato del 2° e 3° piano è di €70000,00

(diconsi settantamila,00)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

L'immobile in oggetto, è in fase di costruzione, risulta essere libero, nessun contratto di locazione è presente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al NCEU al foglio 6 particella 2382 sub4.

Si tratta di una unità immobiliare posta ai piani secondo e terzo, di cui al piano secondo vi è un appartamento in fase di costruzione, con la presenza dei tramezzi che definiscono la distribuzione interna degli spazi, mentre il piano terzo, piano sottotetto mansardato, sempre in fase di costruzione non presenta una divisione di distribuzione degli spazi.

I due piani sono collegati da una scala posta sul vano scala comune ai piani.

Attualmente la scala è rifinita fino al piano primo, la parte rimanente dal 2° e 3° piano deve essere ultimata.

L'unità immobiliare in oggetto può essere comodamente divisibile in due parti: LOTTO 1 immobile posto al 2° piano, e LOTTO 2 immobile posto al 3° piano

LOTTO 1: IMMOBILE POSTO AL PIANO 2°

Si attribuisce un valore unitario di 370,00

STIMA IMMOBILE posto al piano 2°

$370,00\text{€/mq} * 94,00 = \text{€}34780,00$

LOTTO 1: STIMA IMMOBILE posto al piano 2° €35000,00

LOTTO 2: IMMOBILE SOTTOTETTO MANSARDATO POSTO AL PIANO 3°

Si attribuisce un valore unitario di €320,00

STIMA IMMOBILE posto al piano 3°

$320,00\text{€/mq} * 102,00 = \text{€}32640,00$

LOTTO 2: STIMA IMMOBILE posto al piano 3° €33000,00

I due lotti hanno le seguenti differenze

LOTTO 1 posto al 2° piano, è un immobile con tramezzi, e con impianto di tubazione posizionata da collegare, un portico e una superficie commerciale di 94mq. Ad esso si attribuisce un valore al mq di 370,00€/mq.

LOTTO 2 posto al 3° piano, è un immobile senza tramezzi, mansardato, ed ha una superficie commerciale di 102,00mq. Ad esso si attribuisce un valore al mq di 320,00€/mq.

Per poter costituire due lotti separati, è necessario che in fase di accatastamento e deposito delle planimetrie relative alle due unità immobiliari oggetto della presente relazione di consulenza si provveda a differenziarli con due subalterni distinti, a cui verrà b la relativa planimetria catastale.

L'eventuale spesa da sostenere ammonta a circa 2000,00€ circa.

Tale spesa dovrà comunque essere prevista non appena verranno ultimati i lavori di cui alla Concessione Edilizia rilasciata.

Ultimati i lavori potrà si potrà procedere alla richiesta di abitabilità- agibilità , e redigere le APE; tale spesa ammonta a circa €2000,00.

ALLEGATI:

2) *Allegato fotografico;*

5) *Documentazione Edilizia;*

6) *Rilievo Planimetrico;*

Conclusioni

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto afferente il presente procedimento, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Annalisa Renna