
TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 78/2015 R.G.E

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Evelia TRICANI

c/

omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

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

INDICE

ALLEGATI AMMINISTRATIVI E DOCUMENTALI	pag. III
ALLEGATI TECNICI	pag. III
1. PREMESSA E QUESITI	pag. 01
2. ACCERTAMENTI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI	pag. 03
3. RISPOSTA AI QUESITI POSTO AL C.T.U.	pag. 06
a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI < <i>quesito a)</i> >	pag. 06
a.1) PIANO SEMINTERRATO: U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}.....	pag. 08
a.2) PIANO TERRA: stessa U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}.....	pag. 09
a.3) PIANO PRIMO: stessa U.I.U. part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}.....	pag. 10
b) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE < <i>quesito b)</i> >	pag. 11
c) PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGN. < <i>quesito c)</i> >	pag. 11
d) COMPLETEZZA DOCUMENTALE < <i>quesito d)</i> >	pag. 11
e) ACCERTAMENTO SULL'ACCATASTAMENTO DEI BENI < <i>quesito e)</i> >	pag. 12
f) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI < <i>quesito f)</i> >	pag. 12
g) SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI < <i>quesito g)</i> >	pag. 12
h) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI < <i>quesito h)</i> >	pag. 13
h.1) Disamina delle irregolarità relative al Piano primo	pag. 13
h.2) Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria	pag. 14
i) SUGLI EVENTUALI CENSI GRAVANTI SUI BENI < <i>quesito i)</i> >	pag. 14
l) SPESE ANNUALI DI GESTIONE O MANUTENZIONE < <i>quesito l)</i> >	pag. 14
m) INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CLASSE ENERGETICA < <i>quesito m)</i> >	pag. 14
n) OCCUPAZIONE DEI BENI < <i>quesito n)</i> >	pag. 15
o) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA < <i>quesito o)</i> >	pag. 15
p) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI < <i>quesito p)</i> >	pag. 15
p.1) Stima per consistenza o per costo di costruzione	pag. 15
p.2) Stima per capitalizzazione del reddito	pag. 16
p.3) Stima per confronto diretto (commerciale)	pag. 17
p.4) Quadro riepilogativo: calcolo del Piu' Probabile VALORE DI MERCATO	pag. 18
q) OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN UNICO LOTTO O LOTTI SEPARATI < <i>quesito q)</i> >	pag. 19

r) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA < <i>quesito r</i> >	pag. 20
s) VALUTAZIONE PERTINENZA IN CASO DI BENE INDIVISO < <i>quesito s</i> >	pag. 20
t) ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. < <i>quesito t</i> >	pag. 20
u) CORRETTEZZA DATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE < <i>q.to u</i> >	pag. 20
4. CONCLUSIONI	pag. 21



ALLEGATI AMMINISTRATIVI E DOCUMENTALI



- ALL. A – Istanza di proroga termini consegna CTU;
- ALL. B – Raccomandate e PEC per convocazione sopralluogo;
- ALL. C – Telegrammi e PEC per convocazione sopralluogo
- ALL. D - Certificato Stato di famiglia;
- ALL. E – Richiesta notifica Messo comunale
- ALL. G – Delega omissis
- ALL. H – Comunicazione annunci immobiliari + APE + ID iscrizione catasto energetico



ALLEGATI TECNICI



- ALL. 01 – Estratto di mappa catastale
- ALL. 02 – Visure Storiche degli immobili;
- ALL. 03 – Planimetrie catastali degli immobili;
- ALL. 04 – Raccolta fotografica;
- ALL.05_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- ALL.06_Atto da Conservatoria risalente al 1983;
- ALL.07_Progetto sopraelevazione del 1984 – elaborati grafici
- ALL.08_Progetto sopraelevazione del 1986 – relazione ed elaborati grafici



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare

c/o omissis

numero 78 / 2015 R. G. E.

1. PREMESSA E QUESITI

Con verbale d'udienza del 17/02/2016, l'ill.mo Giudice dott.ssa Evelia Tricani, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare numero 78/2015 R. G. Es., pendente presso l'Onorevole Tribunale Ordinario di Enna, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **ingegnere Paolo Bonanno**.

Nel corso della stessa udienza, il sottoscritto **ingegnere Paolo Bonanno** con studio tecnico in Centuripe (EN) in via G. Mazzini n.4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna con n. 476, ha accettato l'incarico affidato prestando il Giuramento di Rito dinanzi al cancelliere, ricevendo copia dei quesiti di seguito elencati che il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto:

- 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 necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 percezione di un interesse all'acquisto (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.);*
- p) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*

- q) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- r) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- t) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- u) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Il giudice ha assegnato il termine di 60 giorni dalla prestazione del giuramento (17/02/2016) per il deposito della relazione scritta e pertanto con scadenza il 17/04/2016.

A seguito di presentazione di istanza per la proroga dei termini di consegna della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 06/04/2016, l'ill.mo sig. Giudice ha concesso una proroga, rispetto alla precedenza scadenza, di 60 giorni che fa slittare la scadenza al 16/06/2016 (ALL. A).

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

2. ACCERTAMENTI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI

Esaminati gli Atti di Causa relativi al fascicolo depositato in Tribunale, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio convocava parte esecutata e parte procedente, rispettivamente a mezzo di lettera raccomandata "alla francese" e PEC del 1.03.2016 (ALL. B), fissando il sopralluogo per il giorno **09 marzo 2016**, alle ore 9,30, nei luoghi oggetto di perizia ovvero nelle UU.II.UU., ubicate tra la via Messina n.4 e 6 e la via Erbitea n. 167, individuate al

N.C.E.U. di Aidone alla sez.4, fg. n.78, identificate rispettivamente alle “part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}” e “part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}”;

All'appuntamento fissato NON SI E' PRESENTATO NESSUNO.

Nel periodo compreso tra l'affidamento dell'incarico ed il primo sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia dell'Entrate per trarre ulteriori dati tecnici e documentali dall'Agenzia del Territorio (Catasto) e dall'Ufficio di Conservatoria, nonché presso gli uffici comunali del comune di Aidone per estrarre copia della documentazione urbanistico edilizia.

Successivamente il CTU richiedeva il rinvio del sopralluogo fissando la nuova data al **16 marzo 2016** ed anche in questo caso NON SI E' PRESENTATO NESSUNO.

La stessa mattina del 16 marzo lo scrivente si recava presso gli uffici comunali di Aidone ed estraeva copia del “CERTIFICATO DELLO STATO DI FAMIGLIA” (All. D) dei coniugi eseguiti così da poter accertare la residenza. Atteso inutilmente che arrivasse qualcuno il sottoscritto quindi si recava presso il Tribunale di Enna per concordare alcuni aspetti del procedimento con l'ill.mo sig. giudice per le Esecuzioni.

L'assenza di parte eseguita ha di fatto impedito l'accesso all'interno delle UU.II.UU. oggetto d'esecuzione; in ogni caso si è dato inizio alle operazioni peritali scattando alcune foto all'esterno dell'edificio di appartenenza delle unità immobiliari, potendo così verificare l'accessibilità dalle strade comunali, lo stato di conservazione dei prospetti e delle pertinenze.

Da una successiva accurata indagine eseguita il sottoscritto è venuto a conoscenza che parte eseguita dimorava stabilmente in Germania e non risiedendo ad Aidone, non era facilmente rintracciabile. Per tale ragione in data 18/04/2016 si inoltrava richiesta di “NOTIFICA TRAMITE PUBBLICO UFFICIALE” ai sensi e per gli effetti dell'**art.140 c.p.c.** con l'AVVERTENZA che *“in caso d'impossibilità d'accesso ai luoghi per irreperibilità, accertata assenza prolungata o assenza di eventuale procuratore/delegato, saranno avviate le opportune e necessarie azioni previste dalla legge: ottenuta l'autorizzazione dall'ill.mo sig. Giudice per le esecuzioni, si accederà con l'ausilio della Forza Pubblica, provvedendo alla sostituzione della serratura dell'abitazione e consegnando le chiavi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'on. Tribunale di Enna (All. E).*

Nel tempo che intercorre tra il 18/04/2016 e l'11/05/2016 il sottoscritto approfondiva l'analisi documentale degli immobili recandosi ben 2 volte presso l'ufficio tecnico del comune di Aidone e ricercare eventuale documentazione tecnica di carattere urbanistico-edilizia e architettonica. La ricerca è stata eseguita con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed è risultato che sono state presentati due progetti di sopraelevazione di una parte del 1° piano, approvati in linea tecnica. Contestualmente alla presentazione del 2° progetto, il precedente proprietario procedeva alla realizzazione della sopraelevazione ma

non proseguiva l'iter tecnico-amministrativo necessario per la regolarizzazione dell'opera che, alla data odierna, risulta eseguita ma non regolarizzata e ciò significa che parte dell'immobile è realizzato abusivamente. Si allega alla presente copia della pratica edilizia n.124/86 e collegata pratica edilizia n. 134/84 relativa a due progetti presentati rispettivamente negli anni 1984 e 1986 dai quali si evince per entrambi il rilascio del parere tecnico, del parere igienico-sanitario ed infine del parere della commissione edilizia tutti favorevoli. Non esiste, in atti, documentazione comprovante i consequenziali pagamenti degli oneri concessori per il rilascio della autorizzazione tecnico-amministrativa necessaria per la regolarizzazione dell'opera che, si ribadisce nuovamente, alla data odierna risulta quindi realizzata abusivamente e necessita di "regolarizzazione tramite sanatoria".

Accertato ciò, lo scrivente si recava in data **11 maggio 2016** presso i luoghi per eseguire il sopralluogo la cui notifica era stata affidata al messo comunale; in tale occasione, accertata l'assenza di parte esecutata e di parte procedente, non potendo accedere presso l'immobile, si recava al comune di Aidone per ritirare la **notifica con esito negativo da parte "MESSO COMUNALE"** che si allega alla lettera "F" (detta notifica era stata adeguatamente corredata da "copia del verbale di conferimento d'incarico con le autorizzazioni del Giudice", "copia del certificato di famiglia con riportata la residenza dei coniugi esecutati" e "copia del documento di riconoscimento del sottoscritto CTU").

Ritirata copia della notifica il sottoscritto C.T.U. si recava presso il tribunale di Enna per comunicare e farsi autorizzare dall'ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni l'avvio della procedura di "ACCESSO FORZOSO" presso le Unità immobiliari *de quo*.

Il giorno successivo, 12 maggio 2016, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dalla sig.ra Omissis, sorella della sig.ra Omissis (parte esecutata) per chiedere la possibilità di eseguire un ulteriore sopralluogo; quindi, in data **13 maggio 2016**, veniva trasmessa la DELEGA di parte esecutata in favore della sig.ra Omissis, A PRESENZIARE AL SOPRALLUOGO presso le Unità immobiliari oggetto di esecuzione, rendendo così disponibile l'accesso ai luoghi (All.G).

In ragione dei sopravvenuti eventi, valutato la possibilità di eseguire un sopralluogo senza l'ausilio della forza pubblica, considerato che nulla-osta affinché ciò possa avvenire regolarmente, il sottoscritto trasmetteva l'ulteriore e definitiva richiesta di sopralluogo fissando la data per l'accesso alle unità immobiliari esecutate per il **23 maggio 2016**, ore 15:30.

All'appuntamento fissato si è presentata solo la parte esecutata e precisamente la sig.ra Omissis (per Delega dalla sig.ra Omissis) che ha assistito alle operazioni peritali. Alle ore 15,30 sono iniziate le operazioni peritali conclusesi alle ore 17:30; in tale occasione sono state scattate numerose foto ai vani interni alle unità immobiliari e si è potuta accertare la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al 1° piano oggetto d'intervento di soprelevazione abusiva.

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

L'illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio i quesiti di cui al paragrafo 1, *dalla lettera a) alla lettera u)* la cui trattazione è di seguito riportata.

Al fine di una migliore e più semplice lettura, si **tratteranno** e si darà **RISPOSTA AI QUESITI** uno per uno, rispettando la "numerazione alfabetica" di quest'ultimi, così come posta dall'ill.mo sig. Giudice con "verbale di conferimento di incarico di stima" del 17 febbraio 2016.

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI < quesito a) >

Gli immobili oggetto di pignoramento appartengono ad un edificio inserito in un contesto di case isolate e trova ubicazione tra la via Messina e la via Erbitea, a Nord-Nord/Est del comune di Aidone, in provincia di Enna (figure 1, 2 e 3).

Le vie di accesso all'abitazione sono due la prima posta su via Messina n. 4/6 dalla quale si accede ad un piano terra e la seconda in via Erbitea n. 167 dalla quale si accede al piano seminterrato. I rispettivi ingressi e i relativi prospetti sono visibili in allegato ALL.04 – foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Le Unità Immobiliari sono, infine, meglio indentificate in N.C.E.U. di Aidone alla sez.4, fg. n.78, identificate rispettivamente alle "part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}" e "part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}" (si veda U.I. con perimetro rosso e riempimento giallo di allegato ALL.01 "mappa catastale" con frecce indicanti i due ingressi). Si allega infine copia fotostatica delle visure storiche per immobile (ALL.02) e delle relative planimetrie catastali (ALL.03).



Fig. 1 – stradario comune di Aidone con collocazione dell’U.I.U.

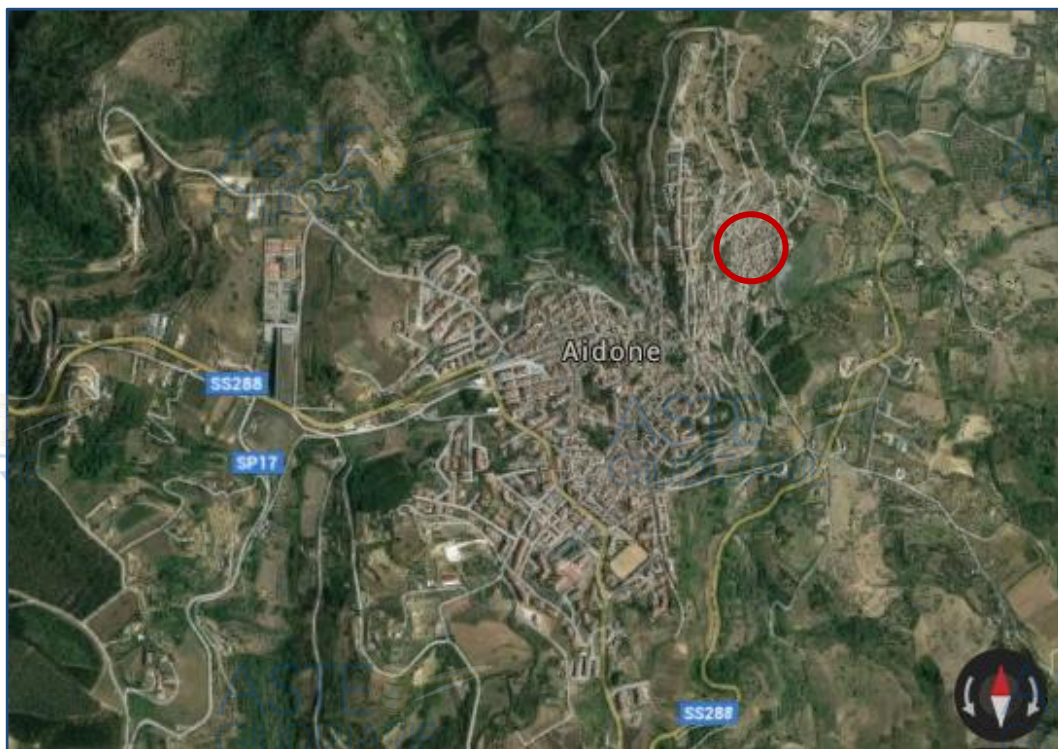


Fig. 2 – Aerofoto di Aidone fatta con google maps con collocazione dell’U.I.U.



Fig. 3 – Stralcio aerofoto (google maps) con collocazione dell’U.I.U.

Di seguito si riporta una dettagliata descrizione dei beni pignorati come rilevata nel corso dei sopralluoghi e si anticipa che sono emerse delle difformità tra i dati documentali e lo stesso stato dei luoghi la cui trattazione, e soluzione, è rimandata ai successivi paragrafi.

a.1) PIANO SEMINTERRATO: U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}

Si tratta di un'unità immobiliare adibita catastalmente ad abitazione con accesso da via Erbitea posto a Sud-Ovest; confina quindi a Nord con terrapieno in corrispondenza di via Messina, est con proprietà di altra ditta, a sud con proprietà di altra ditta e, dal cortile esterno, con via Erbitea ed infine ad ovest con proprietà di altra ditta; in figura 1 si riporta lo stralcio della planimetria catastale relativa al piano seminterrato.

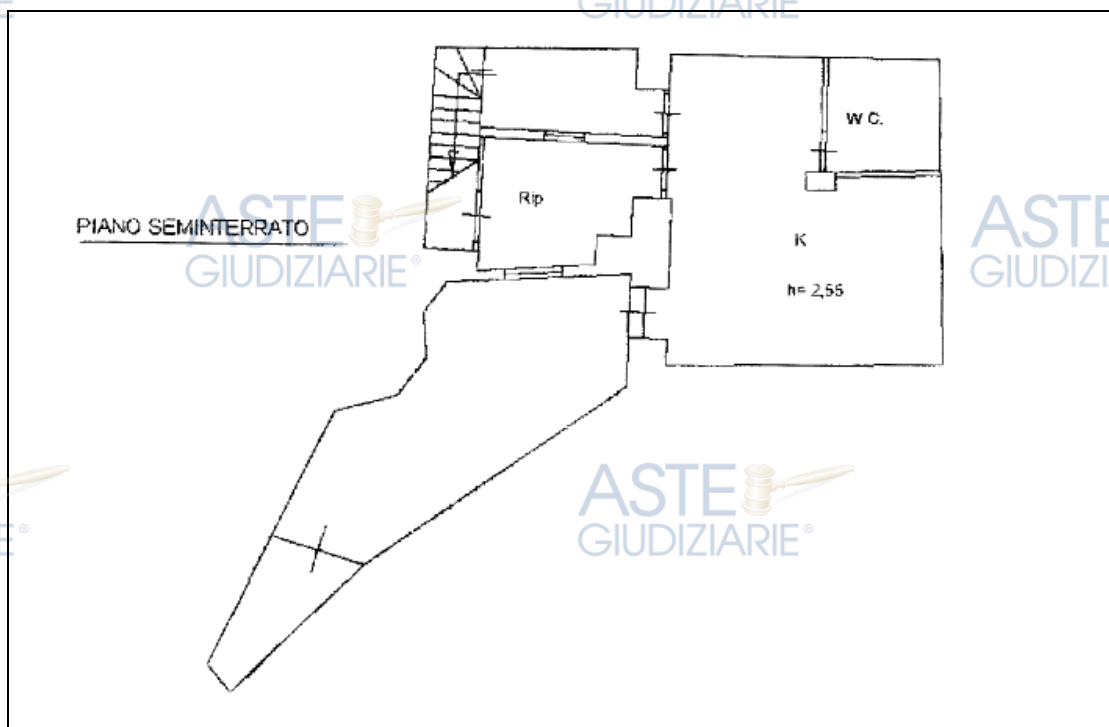


Figura 1 – planimetria U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}
PIANO SEMINTERRATO

Dal cortile esterno (ALL.04 – foto 4, 5 e 7) si ha accesso al piano seminterrato e precisamente ad un vano cucina (ALL.04 – foto 8, 9 e 10).

Entrando a sinistra vi è un vano wc il cui muro confina con il vano cottura (ALL.04 – foto 9, 11 e 12).

Dal vano cucina si ha accesso ad un ripostiglio/lavanderia che, a sua volta, è collegato con un piccolo vano sottoscala (ALL.04 – foto 10, 13, 14 e 15) nonché ad un vano scala che conduce al piano terra, stessa U.I.U. (ALL.04 – foto 16, 17, 18).

Riassumendo, il piano seminterrato completo di impianti e finiture, adibito a zona giorno, è costituito da:

- Ingresso su ampio vano cucina/soggiorno (ALL.04, foto n.8, 9 e 10);
- Bagno/w.c. (ALL.04, foto n.9, 11 e 12);
- Vano ripostiglio/lavanderia con sottoscala (ALL.04, foto 10, 13, 14 e 15);
- Vano scala (ALL.04, foto 16, 17, 18);

Il confronto tra i dati documentali e gli stessi dati riscontrati nel corso dei sopralluoghi ha permesso di accertare la conformità catastale e la conformità urbanistico-edilizia del bene rispetto allo stato dei luoghi.

a.2) PIANO TERRA: stessa U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}

Al piano terra della stessa U.I.U., la cui planimetria è riportata in figura 2, si ha quindi accesso da una porta interna collocata in cima alla scala citata nel precedente paragrafo; entrando si accede ad un vano disimpegno arredato che è anche collegato con l'ingresso di via Messina n.4/6 (ALL.04 – foto 19, 20 e 21).

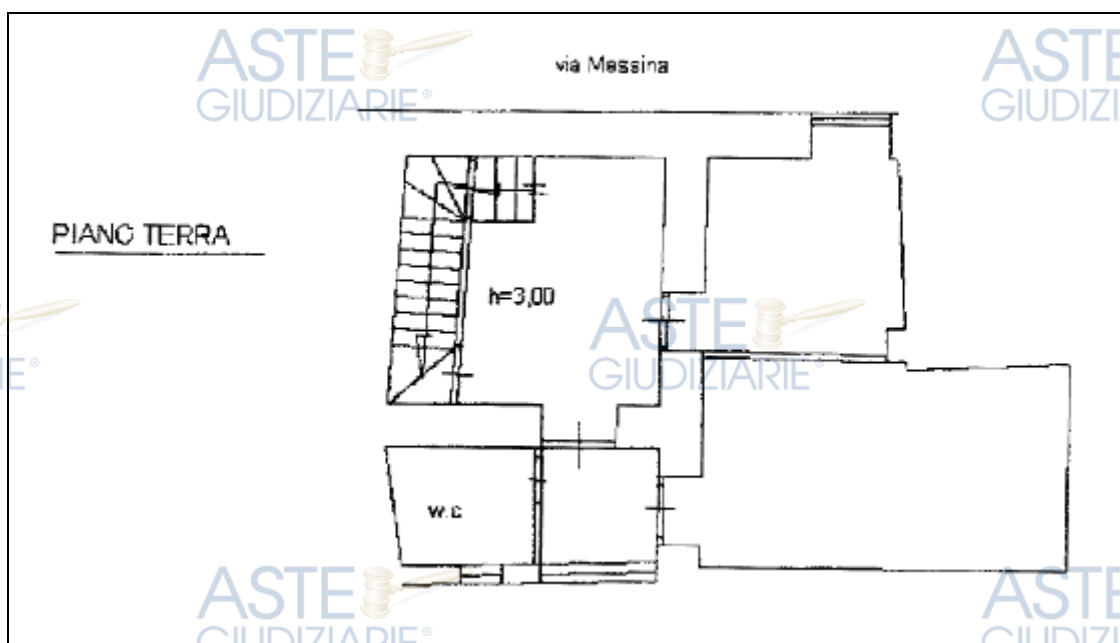


Figura 2 – planimetria U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}
PIANO TERRA

Dalla porta di fronte all'accesso dal vano scala si accede ad una camera da letto (ALL.04 – foto 21 e 22). A destra della porta posta in cima al vano scala si passa ad un ulteriore disimpegno da cui si accede sia ad un vano w.c. che ad una ampia camera da letto matrimoniale (ALL.04 – foto 23, 24, 25, 26, e 27)

Riassumendo, il piano terra completo di impianti e finiture, adibito a zona notte, è costituito da:

- Ingresso su ampio disimpegno arredato (ALL.04 – foto 19, 20 e 21);
- Camera da letto piccola (ALL.04 – foto 21 e 22);
- Piccolo disimpegno (ALL.04 – foto 23);
- Camera da letto matrimoniale (ALL.04 – foto 24, 25, e 26);
- Bagno/w.c. (ALL.04 - foto 27);

Il confronto tra i dati documentali e gli stessi dati riscontrati nel corso dei sopralluoghi ha permesso di accertare la conformità catastale e la conformità urbanistico-edilizia del bene rispetto allo stato dei luoghi.

a.3) PIANO PRIMO: U.I.U. part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}

Al 1° Piano si accede tramite un vano scala collocato in corrispondenza della sottostante scala; un portone esterno ne permette l'accesso dalla via Messina n.4/6.

Nella Figura 3 si riporta lo stralcio della planimetria catastale che NON corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo.



**Figura 3 – planimetria U.I.U. part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}
PIANO PRIMO**

Dalla scala si raggiunge un piccolo disimpegno (ALL.04 – foto 27) dal quale si ha accesso a tutte le parti dell'Unità immobiliare. Le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo riguardano un vano w.c. realizzato a seguito di parziale chiusura della terrazza e la realizzazione di un nuovo e ampio vano adibito a cucina/soggiorno (parti evidenziate con puntini rossi in fig. 3) I due vani abusivi e la parte ancora aperta della terrazza sono visibili in ALL:04 – foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35).

Infine l'ultimo vano riguarda una ampia camera da letto con piccolo armadio a muro/ripostiglio con balcone che sporge su via Messina (ALL.04 – foto 36, 37)

Riassumendo, il piano primo seppur costituito da alcune parti abusive, risulta completa di impianti e finiture, ed è composto da:

- disimpegno (ALL.04, foto n.28);
- Bagno/w.c. “vano abusivo” (ALL.04, foto n. 29 e 30);
- terrazzo (ALL.04, foto n.31 e 32);
- soggiorno/cucina “vano abusivo” (ALL.04, foto n.33, 34 e 35);
- Camera da letto (ALL.04, foto n.36, 37, 38 e 39);
- Ripostiglio/armadio a muro (ALL.04, foto n.40).

Come già detto, il sopralluogo ha permesso di accertare, relativamente al primo piano, alcune difformità rispetto alla certificazione in atti ed alla ulteriore documentazione allegata alla presente CTU.

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

In data 17 febbraio 2016 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia dell'Entrate per visionare e se ritenuto opportuno estrarre copie documentali dall'Agenzia del Territorio (Catasto) e dall'Ufficio di Conservatoria.

Dall'esame documentale risulta che le Unità Immobiliari così come identificate nel precedente paragrafo a) risultano essere entrambe interamente di proprietà dei coniugi esegutati secondo le risultanze del “certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” in allegato ALL. 05. I beni non risultano essere in comproprietà con altri soggetti terzi.

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

In data 17 febbraio 2016, il sottoscritto CTU ha visionato il certificato ipo-catastale relativo ai beni oggetto di pignoramento accertando la corrispondenza dei dati presenti nella certificazione Notarile sostitutiva presente in atti. Si omette di riportare i contenuti della “certificazione sostitutiva notarile del certificato ipo-catastale” al quale si rimanda per approfondimenti. Per opportuna chiarezza si ritiene doveroso allegarne copia alla presente affinché i relativi contenuti facciano parte integrante della presente (ALL. 05).

d) COMPLETEZZA DOCUMENTALE < quesito d) >

Premesso che, come disposto a norma dell'art. 173 bis II comma C.P.C., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C., in parte presente nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dal creditore procedente ed in parte acquisita presso gli uffici competenti, può quindi procedere all'espletamento dell'incarico professionale affidato.

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

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

Il sottoscritto ha potuto accertare l'avvenuto accatastamento dei beni *de quo* e ne allega le planimetrie catastali (ALL.03).

Esaminate le planimetrie catastali si è proceduto al controllo della conformità dei dati certificati in atti e degli stessi riscontrati nel corso dei sopralluoghi rilevando che:

- Le planimetrie catastali relative all'Unità Immobiliare Urbana identificata al fg. n.78 del comune di Aidone, part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}" adibita a civile abitazione, PIANI SEMINTERRATO E TERRA risultano perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi;
- Le planimetrie catastali relative all'Unità Immobiliare Urbana identificata al fg. n.78 del comune di Aidone, part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}" adibita a civile abitazione, PIANO PRIMO risultano NON perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Per quanto sopra premesso ed accertato, considerato che le difformità riscontrate devono essere prima "regolarizzate" dal punto di vista urbanistico-edilizio secondo le indicazioni riportate nei successivi paragrafi, alla data odierna non è possibile eseguire la variazione o l'aggiornamento catastale.

In merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice di eseguire detto aggiornamento/variazione si comunica pertanto che questa dovrà essere eseguita in un secondo momento ad opera del soggetto acquirente, incaricando un tecnico abilitato e sostenendo la spesa indicata nel successivo paragrafo h.2).

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

Si è accertato che le iscrizioni e le trascrizioni sono quelle indicate nella certificazione Notarile sostitutiva allegata alla presente (ALL. 05).

g) SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI < quesito g >

L'edificio ricade all'interno del centro storico, zona A, del Piano regolatore del comune di Aidone.

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

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

L'immobile rappresenta un edificio che riguardo al piano seminterrato ed al piano terra risale al dopoguerra mentre il primo piano risulta sopraelevato già dal 1967 (ALL. 06 – copia atto rilasciata nel 1983 dalla conservatoria dei registri immobiliari).

Agli atti risulta altresì che nel 1984 e successivamente nel 1986, furono presentati, dai precedenti proprietari, dei progetti di sopraelevazioni consistenti nella realizzazione del vano aggiuntivo al primo piano, trattato nel precedente paragrafo a.3) che, per opportuna e dovuta chiarezza, vengono allegati rispettivamente in ALL.07 e ALL.08.

Il progetto più recente risalente al 1986, risulta essere stato esitato con parere tecnico e igienico-sanitario favorevole ed infine ha ricevuto parere favorevole da parte della commissione igienico edilizia in data 25 settembre 1984.

L'esame documentale con i tecnici del comune di Aidone si è concluso a questo punto poiché il proprietario NON HA PAGATO GLI ONERI previsti dalla legge ai fini della regolarizzazione della concessione ragion per cui l'iter approvativo previsto dalla legge ha, ad oggi, ESITO NEGATIVO. Ciò significa che **le opere che sono state realizzate risultano, alla data odierna, eseguite abusivamente.**

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

h.1) Disamina delle irregolarità relative al Piano Primo

Il piano primo risulta eseguito parzialmente in difformità alle norme urbanistico-edilizie in quanto sia il vano soggiorno/cucina che il bagno/w.c. risultano eseguiti abusivamente senza che sia mai stata rilasciata alcuna autorizzazione o concessione da parte degli organi comunali.

In ragione di quanto esposto si comunica che alla data odierna è possibile sanare l'abusivismo intervenendo con la procedura in sanatoria prevista ai sensi dell'art. 13, L.R. 47/85 e s.m.i.

Si ravvisano altresì le condizioni previste dall'art.40, 6° comma, della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Nel successivo paragrafo si riporta, in via semplificativa, il presunto costo che dovrà essere sostenuto per il conseguimento del titolo in sanatoria sia in termini di oneri e oblazioni sia per gli oneri da sostenere per l'affidamento d'incarico ad un tecnico.

h.2) Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Costi previsti dalla procedura di sanatoria

- Oneri concessori	€ 2.500,00
- Incarico progettazione	€ 1.000,00
- Verifica sismica	€ 1.500,00
- Relazione geologica	€ 400,00
- Variazione catastale per fusione e soprelevazione	€ 750,00
- IVA 22% della somma degli importi di € 6.150,00	<u>€ 1.350,00</u>
Totale	€ 7.500,00

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

Dalle verifiche eseguite i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli o uso civico.

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

Trattandosi di unità edilizia di proprietà esclusiva non gravano nel bene spese annuali di gestione o manutenzione.

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

Per le Unità Immobiliari adibite ad abitazione civile, identificate in N.C.E.U. del comune di Aidone alla sez.4, fg. n.78, part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1} e part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}", il sottoscritto ha rilasciato **N.2 Attestati di Prestazione Energetica (APE)**, resi ai sensi del D. Lgs n.192/2005 e s.m.i. ed in ossequio alle nuove linee guida di cui al DM 26 giugno 2015 "Linee Guida per la certificazione energetica" contenente le nuove indicazioni valide dal 1° ottobre 2015.

In allegato ALL.H si riporta:

- comunicazione obbligatoria dei dati dell'APE all'interno degli annunci immobiliari, conforme al format previsto dal DM e riportato in figura 4.
- ricevuta di "inclusione" nel Catasto Energetico Fabbricati rilasciato dal Dipartimento Energia della Regione Sicilia con attribuzione del relativo codice identificativo (ID: 307689);
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'U.I. oggetto d'esecuzione;



Figura 4 – format: comunicazione dati APE all'interno degli annunci immobiliari

n) OCCUPAZIONE DEI BENI < quesito n) >

Sugli immobili pignorati non esistono in atto contratti d'affitto o di locazione. Nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che le Unità immobiliari sono disabitati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2: 38,00 €/mq - costruzioni mono/bifamiliari, schiera ecc. 20,00 €/mq); lo stesso è comprensivo degli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di fondazione, elevazione, sistemazioni esterne ed allacciamenti. Considerato che per la determinazione del costo di costruzione si è fatto riferimento a valori risalenti al marzo 2013, si attualizza detto costo grazie all'ausilio delle ultime tabelle formulate dall'ISTAT.

Il coefficiente di rivalutazione ISTAT relativo al "Calcolo con l'indice di costruzione di un fabbricato residenziale - aggiornamento degli importi degli interventi progettati (art. 50 c.2 dpr 554/99)" calcolato per il periodo compreso tra il D.A. n. 682 del marzo 2013 e l'ultimo dato significativo del 31 maggio 2016 è pari a 0,968 (rif. calcolo on-line all'indirizzo http://www.rivaluta.it/index_costruzione.htm).

Di conseguenza il costo medio di costruzione di un fabbricato residenziale del sud d'Italia attualizzato al 2015 è pari a circa 728,00 €/mq.

Inoltre per tener conto delle influenze discendenti del periodo che l'intero paese sta attraversando, si applica un coefficiente riduttivo medio pari a 0,90. per cui, ai fini del presente criterio di stima, si applicheranno i seguenti valori arrotondati:

- appartamento residenziale - categoria A/3 e A/4:
728,00 x 0,90 = 655,00 €/mq (arrotondato);

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

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

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup LORDA [mq]	Importo stima	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	78	2655 3504	1 1	A/3	129	€/mq 655,00	€. 84.495,00
2	78	2655 3504	2 3	A/4	42	€/mq 655,00	€. 27.510,00
3	vano aggiunto al 1° piano (Unità immobiliare N.2)				20	€/mq 655,00	€. 13.100,00
Arrotondamento e pertinenze						A corpo	€. 4.895,00

1° criterio di stima TOT.VALORE UU.II.

€. 130.000,00

p.2) Stima per capitalizzazione del reddito

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

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

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

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

- “R” = “Reddito annuo lordo” da attribuire a ciascuna U.I.U. scaturito da una ricerca di mercato degli affitti medi richiesti per immobili analoghi a Aidone;
- “r” = “tasso di capitalizzazione medio” assunto pari al 3,00%:

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

N	Fg.	Part	Su b	Cat	Sup Lor. [mq]	R	r	Coeff. Ridut.	Valore: calcolo stima per Capitalizzazione del reddito
1	78	2655 3504	1 1	A/3	129	€. 4.500,00	3,0%	0,90	€. 135.000,00
2	78	2655 3504	2 3	A/4	42				
3	vano aggiunto 1° piano (Unità immobiliare N.2)				20				
Arrotondamento e pertinenze							A corpo		€. 5.000,00

2° criterio di stima TOT.VALORE UU.II.

€. 140.000,00

p.3) Stima per confronto diretto (commerciale)

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

Si assume come valore di compravendita, il valore di mercato desunto dalle ultime quotazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI - 2° semestre 2015) pubblicate dall’Agenzia del Territorio all’indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it/> e di seguito riportate.

Provincia: ENNA**Comune:** Aidone**Fascia/zona:** urbana**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** centrale

- Abitazione uso residenziale Valore MEDIO €/mq 750,00

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

tabella 3 - calcolo del valore da attribuire alle UU.II. – stima x confronto diretto

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup LORDA [mq]	Importo stima	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	78	2655 3504	1 1	A/3	129	€/mq 750,00	€. 96.750,00
2	78	2655 3504	2 3	A/4	42	€/mq 750,00	€. 31.500,00
3	vano aggiunto 1° piano (Unità immobiliare N.2)				20	€/mq 750,00	€. 15.000,00
Arrotondamento e pertinenze						A corpo	€. 6.750,00
3° criterio di stima TOT.VALORE UU.II.							€. 150.000,00

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

Da uno studio condotto in ambito nazionale, regionale e provinciale si è potuto riscontrare che, le principali agenzie immobiliari, hanno registrato che *“il mercato immobiliare nell'ultimo anno ha dato segnali concreti di ripresa, soprattutto dal lato delle transazioni. Erano anni che non vedevamo un segno positivo davanti alle compravendite e questo trend, generalmente, anticipa l'avvicinarsi della fine di un lungo periodo depressivo... omissis... Per concludere, in questo 2014, si è disegnato un quadro che sembra preannunciare una lenta fine della crisi. Nel 2015, secondo le previsioni dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa e di altre agenzie, le compravendite aumenteranno ulteriormente ... omissis... ”.*

Per tale motivo si ritiene doveroso stimare il “più probabile valore di mercato” quale valore medio tra i tre ottenuti con i criteri di stima dei paragrafi precedenti, incrementato di un coefficiente pari a 1,075 (incremento del 7,5%) che tenga conto del trend positivo previsto per i prossimi anni.

Il valore delle pertinenze viene distribuito in maniera proporzionale rispetto ai valori assunti dalle due unità immobiliari così da farne parte integrante.

Nella **tabella 4 si riporta IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO** al quale dovrà essere decurtato il costo per la concessione in sanatoria trattata nel precedente paragrafo h.2).

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

critério	Descrizione	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
1	UU.II.UU posto tra via Messina n.4 e 6 e via Erbitea n. 167, distinte in N.C.E.U. di Aidone	€. 130.000,00
2	alla sez.4, fg. n.78:	€. 140.000,00
3	“part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}” + “part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}” + Vano aggiunto da sanare	€. 150.000,00
TOT.VALORE UU.II.UU.		€. 140.000,00

A DETRARRE

Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'accatastamento - €. 7.500,00

Considerato quanto sopra si può concludere che le unità immobiliari oggetti del pignoramento sono state valutate tenendo conto sia delle caratteristiche intrinseche che estrinseche con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e costruttive, di inquadramento territoriale, del mercato immobiliare del comune di pertinenza e, con riferimento a quest'ultimo aspetto, anche in considerazione della situazione attuale di crisi del mercato immobiliare italiano e del trend positivo delle compravendite immobiliari registrato in ambito nazionale, regionale e provinciale.

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene possibile vendere le unità immobiliari separatamente ma solo a seguito di lavori di separazione fisica tra le stesse che risultano, attualmente collegate da vani scala.

In merito ai relativi importi di vendita si riporta nella seguente tabella 5 il relativo valore da attribuire a ciascuna U.I.U. secondo la suddivisione catastale e considerando un criterio di proporzionalità:

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

N.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup LORDA [mq]	Piano	Valore: calcolo stima costo di costruzione
1	78	2655 3504	1 1	A/3	129	Terra e seminterrato	€. 95.000,00
2	78	2655 3504	2 3	A/4	62	Primo	€. 45.000,00
Con vano aggiunto 1° piano (Unità immobiliare N.2)							

r) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA < quesito r) >

In risposta al presente quesito si rimanda all'allegato denominato "ALL.04" richiamato nel corpo della relazione, con particolare riferimento al quesito a).

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

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi.

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

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

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

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

CONCLUSIONI

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

- a) Gli immobili appartengono ad un edificio inserito in un contesto di case isolate e trova ubicazione tra la via Messina e la via Erbitea, a Nord-Nord/Est del comune di Aidone, in provincia di Enna.
Le Unità Immobiliari sono meglio indentificate in N.C.E.U. di Aidone alla sez.4, fg. n.78, identificate rispettivamente alle “part. 2655 sub 1 § {part. 3504, sub.1}” Piano seminterrato e piano terra e “part. 2655 sub 2 § {part. 3504, sub.3}”, 1° piano.
È stata riscontrata una difformità di carattere urbanistico-edilizio nell’U.I.U. al 1° piano.
- b) Le Unità Immobiliari così come identificate nel precedente paragrafo a) risultano essere interamente di proprietà dei soggetti esecutati. I beni non risultano essere in comproprietà con altri soggetti terzi.
- c) Per la provenienza del bene nel ventennio precedente si rimanda ai contenuti del certificato notarile ipocatastale allegato.
- d) E’ stata verificata la completezza documentale sufficiente ad espletare l’incarico.
- e) I beni risultano accatastati ma l’U.I. al 1° piano risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi: si dovrà provvedere all’accatastamento una volta conseguito il titolo edilizio in sanatoria.
- f) Si è accertato che le iscrizioni e le trascrizioni sono quelle indicate nella certificazione Notarile sostitutiva allegata.
- g) Gli immobili rientrano nella zona “A” del Piano Regolatore vigente nel comune di Aidone.
- h) Le Unità immobiliari non risultano esattamente corrispondenti allo stato dei luoghi pertanto si dovrà ricorrere alla procedura in sanatoria ai sensi dell’art.13, L.R. n.47/85. I beni si trovano nelle condizioni previste dall’art.40, 6° comma, della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
Il costo da sostenere per la concessione in sanatoria ammonta a complessivi **€. 7.500,00.**
- i) Dalle verifiche eseguite i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli o uso civico.
- l) I beni non sono assoggettati a spese fisse annuali di gestione o manutenzione.
- m) Per l’unità immobiliare adibita a residenza è stato emesso l’APE, iscritto il bene nel catasto energetico regionale con attribuzione di numero identificativo “ID” ed è stata altresì predisposta la comunicazione obbligatoria dei dati dell’APE, richiesta dalla norma, da pubblicare all’interno degli annunci immobiliari (ad esclusione di annunci via internet e a mezzo stampa.
- n) Sugli immobili pignorati non esistono in atto contratti d’affitto o di locazione, non sono occupati dall’esecutato o dai membri della propria famiglia seppur gli stessi proprietari ne risultano residenti, quest’ultimi dimorano in Germania.

- o) Gli elementi utili per le operazioni di vendita sono stati ben evidenziati nei paragrafi precedenti.
- p) Applicando tre metodi di stima dei beni si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato è di complessivi €. 140.000,00, ai quali andranno detratti i succitati costi per la concessione in sanatoria.
- q) Il sottoscritto C.T.U. ritiene possibile vendere le unità immobiliari separatamente ma solo a seguito di lavori di separazione fisica tra le stesse che risultano, attualmente collegate da vani scala con i seguenti valori:
- U.I. piano seminterrato e piano terra € 95.000,00;
 - U.I. piano primo € 45.000,00 (a cui andranno detratti i costi per la concessione in sanatoria di €. 7.500,00).
- r) In allegato ALL.04 è riportata ampia ed esaustiva documentazione fotografica.
- s) Non sono presenti beni indivisi:
- t) I beni in esame sono di proprietà di un privato e pertanto il relativo trasferimento non sarà soggetto ad applicazione di I.V.A.
- u) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano corretti.

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

Centuripe, lì 16.06.2016

(ing. Paolo Bonanno)