



TRIBUNALE DI ENNA

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.



Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 81/15 del
R.G.E, promossa da



Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto
contro



ASTE GIUDIZIARIE INDICE



1. Premessa:	_____	pag.2
2. mandato:	_____	pag.2
3. 1° sopralluogo del 11.05.2015:	_____	pag.7
3. 2° sopralluogo del 27.05.2015:	_____	pag.7
4. beni descritti nell'atto di pignoramento:	_____	pag.8
5. precisazioni e consistenza degli imm. pignorati:	_____	pag.8
6. descrizione immobili pignorati:	_____	pag.9
7. formalità pregiudizievoli:	_____	pag.17
10. certificazione energetica:	_____	pag.18
11. conclusioni:	_____	pag.19





1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 02.12.2015 e giuramento del 03.12.2015 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Enna, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, nominato dal G.O.T. del Tribunale di Enna Dr. Nunzio Noto, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 81/15 promossa da Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto contro ha ricevuto l'incarico con il seguente **mandato**:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. 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;
3. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
4. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione





mancante;

5. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
6. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
7. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
8. 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
9. 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;

10. 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 ecc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto 8es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc):
11. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria.
12. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico incanto 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;
13. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.
14. 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, e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

15. 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 modifiche e integrazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

16. 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;

17. Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 Agosto 2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni;

18. Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di





gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



19. Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati;



////////////////////////////////////





PRIMO SOPRALLUOGO DEL 18.12.2015

Previo avviso delle parti con raccomandata del 09.12.2015 e fax del 10/12/2015, per la data del 18.12.2015 mi sono recato nell'immobile pignorato sito nel Comune di Catenanuova (EN) via Pier Santi Mattarella n.8 dove per l'ora stabilita delle ore 10,00, vi era ad aspettarmi il signor

Come prima operazione, con l'ausilio delle planimetrie catastali in mio possesso, ho ispezionato l'intero immobile che ho successivamente rilevato e fotografato per intero, previa acquisizione del titolo di proprietà e dell'abitabilità dell'immobile pignorato, consegnatemi brevi mani dal suddetto signor in fase di sopralluogo.

Alle ore 10,30 le operazioni peritali venivano sospese.





BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati agli esecutati erano così descritti:



- Appartamento sito nel Comune di Catenanuova alla via Pier Santi Mattarella n.8 riportato al catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 6 particella 322 sub.6, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani di proprietà esclusiva della signora



PRECISAZIONI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.



A seguito del sopralluogo del 18.12.2015 ho potuto constatare che l'immobile pignorato è conforme alla descrizione fatta nell'atto di pignoramento per cui verrà così sinteticamente descritto:



Appartamento pignorato per la quota di 1000/1000 e sito nel Comune di Catenanuova (EN) via Pier Santi Mattarella n.8 piano 2° foglio 6, particella 322, subalterno 6.





Appartamento pignorato per la quota di 1000/1000 e sito nel Comune di Catenanuova (EN) via Pier Santi Mattarella n.8 piano 2° foglio 6, particella 322, subalterno 6.



Dal sopralluogo del 18.12.2015, ho potuto accertare che l'appartamento pignorato si trova nell'estrema periferia del comune di Catenanuova in via Pier Santi Mattarella n.8 e fa parte di un condominio composto da quattro piani fuori terra più un sottotetto comune mentre la struttura portante è data da pilastri con travi in cemento armato e tamponature esterne date da blocchi di tufo privi di intonaco esterno, vedi foto n.1,2,3,4. Le parti comuni con gli altri condomini e censite al catasto urbano sono:

- il cortile del piano terra censito al sub.1;
- l'androne dal piano terra al piano quarto censito al sub.2;
- il sottotetto del piano quarto di mt.10,80x4,50=mq.29,16 posto a nord ed a confine con il vano scala nonché evidenziato nella foto n.15 con una linea rossa, giuste indicazioni avute dal signor _____ in fase di sopralluogo, e censito al sub.2.

L'ingresso principale all'appartamento pignorato, è dato da una porta in legno posta nel pianerottolo al secondo piano del vano scala, vedi foto n.5.

L'appartamento è composto da tre vani adibiti a zona notte, un piccolo vano adibito a ripostiglio, un piccolo vano adibito a





lavanderia, un vano cucina, un ampio vano adibito a zona soggiorno ed un comodo servizio igienico, vedi foto allegate.

I suddetti vani, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di ballatoio comune lungo i lati ovest, sud ed est nonché di luce propria proveniente dagli infissi delle facciate esterne, vedi foto n.3,4.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita in prevalenza da granito di varie specie mentre i ballatoi esterni sono ricoperti da piastrelle di ceramica, vedi foto allegate.

Le pareti ed i solai sono tinteggiati con materiali di buona fattura, il riscaldamento è dato da radiatori alimentati a metano oltre che da una camino alimentato a legna mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con un solo vetro, vedi foto allegate.

La superficie utile dell'intero appartamento è di mq.124,40 circa, la superficie lorda è di mq.154 circa, quella del ballatoio esterno di mq.47 e quella del sottotetto del quarto piano in uso all'appartamento pignorato del secondo piano, è di mq.48,60 circa.

CONFINANTI:

l'immobile pignorato confina a sud con area libera in catasto censita al foglio 6 particella 256, ad ovest con via Pier Santi Mattarella, a nord con altro fabbricato censito in catasto al foglio 6 particella 247 ed a est con via pubblica.





PROPRIETA' :

l'immobile pignorato si appartiene per intero all'esecutata



PROVENIENZA:

l'immobile pignorato è pervenuto alla signora in forza dell'atto di donazione del 28.09.1994 e rogato a Regalbuto dal Notaio Sergio Ciancimino repertorio 3970 e trascritto a Enna il 11.10.1994 n.2649 ai nn. 8339/3970.

Al donante signor nonché padre dell'esecutata, l'immobile era pervenuto per edificazione fatta dallo stesso su terreno acquistato con atto del 12.10.1972 da potere del Comune di Catenanuova e registrato a Centuripe il 2.11.1972 al n.295 e trascritto a Catania il 11.11.1972 ai nn.40800/33615.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento pignorato, al momento del sopralluogo, era in uso dei coniugi assieme ai propri figli.

CATASTO

L'immobile pignorato risulta censito all'agenzia delle entrate di Enna al catasto edilizio urbano di Catenanuova al foglio 6 particella 322 subalterno 6, ovvero:

C.E.U. di Catenanuova (EN):



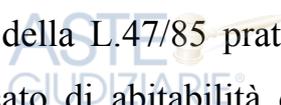


foglio 6, particella 322, sub.6, categoria: A/2, classe 1,
consistenza: 6,5 vani, rendita: €. 322,27, superficie catastale
mq.166, ditta catastale:



CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalla documentazione in mio possesso, si riferisce che
l'immobile pignorato è conforme in quanto dotato di
concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 pratica
n.40 del 12.05.1994 e successivo certificato di abitabilità del
25.08.1994 che si allegano alla presente.



STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima
sintetico per comparazione e supportato dalla banca dati delle
quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate riferite al 1°
semestre del 2015 che per le civile abitazioni vanno da
€/mq.500 a €/mq.800 per superficie lorda e quindi, viste le
buone condizioni generali, l'epoca di realizzazione
dell'immobile, la conformità urbanistica, gli impianti
tecnologici presenti nell'immobile, si ritiene congruo adottare il
valore per superficie lordi di €.650, mentre le superfici non
residenziali date dal sottotetto e dal ballatoio, verranno ridotte
del 60% e moltiplicate per il suddetto valore, ovvero:



superficie lorda piano secondo: mq.154

superficie non residenziali = $47+48,60 \times 0,60 =$ mq.57,36

superficie totale: mq.211,36

valore = €.650 X mq.211 = **€.137.384,00.**





FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile eseguita dal Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto in data 13.11.2015 ed allegata al fascicolo della procedura esecutiva n.81/15, risultano le seguenti formalità:

1. Pignoramento immobiliare del 22/09/2015;
2. Ipoteca volontaria per €.153.000 iscritta a Enna il 14/03/2007 ai nn.3086/360 in dipendenza del contratto di mutuo (sorte capitale €.90.000,00) a rogito del notaio Alessandro Leonardi del 13/03/2007 al n.329 a favore della banca di credito cooperativo la riscossa di Regalbuto società cooperativa, con sede in Regalbuto contro ed avente per oggetto l'appartamento di via Pier Santi Mattarella n.8 piano secondo in Catenanuova (EN);
3. Atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal Notaio Sipione Michele di Catania in data 31/05/2013 rep. n.4993/3045 e trascritto a Enna il 04/06/2013 ai nn. 4986/3243 contro
avente per oggetto l'appartamento pignorato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'immobile pignorato, è stato redatto l'attestato di prestazione energetica con il seguente valore: **classe energetica: G 103,13 KWh/m2 anno**, depositato il 26.01.2016 presso il catasto energetico fabbricati del dipartimento energia della regione Siciliana ed avente identificativo n.307426 del 26.1.16.



CONCLUSIONI:

Appartamento pignorato per la quota di 1000/1000 e sito nel Comune di Catenanuova (EN) via Pier Santi Mattarella n.8 piano 2° foglio 6, particella 322, subalterno 6.

L'appartamento pignorato si trova nel comune di Catenanuova via Pier Santi Mattarella n.8 e fa parte di un condominio composto da quattro piani fuori terra più un sottotetto comune con struttura portante data da pilastri con travi in cemento armato e tamponature esterne costituite da blocchi di tufo privi di intonaco esterno, vedi foto n.1,2,3,4.

Le parti comuni con gli altri condomini e censite al catasto urbano sono:

- il cortile del piano terra censito al sub.1;
l'androne dal piano terra al piano quarto censito al sub.2;
- il sottotetto del piano quarto di mt.10,80x4,50=mq.29,16 posto a nord ed a confine con il vano scala nonché evidenziato nella foto n.15 con una linea rossa, giuste indicazioni avute dal signor _____ in fase di sopralluogo, e censito al sub.2.

L'ingresso principale all'appartamento pignorato, è dato da una porta in legno posta nel pianerottolo al secondo piano del vano scala, vedi foto n.5.

L'appartamento è composto da tre vani adibiti a zona notte, un piccolo vano adibito a ripostiglio, un piccolo vano adibito a lavanderia, un vano cucina, un ampio vano adibito a zona soggiorno ed un comodo servizio igienico, vedi foto allegate.





l'immobile pignorato si appartiene per intero all'esecutata al momento del sopralluogo, era in uso dei coniugi



Al catasto urbano di Catenanuova, risulta censito al foglio 6, particella 322, sub.6, cat: A/2, cl 1, consistenza: 6,5 vani.



Urbanisticametne è conforme in quanto dotato di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 pratica n.40 del 12.05.1994 e successivo certificato di abitabilità del 25.08.1994 che si allegano alla presente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

classe energetica: G 103,13 KWh/m2 anno, depositato il 26.01.2016 presso il catasto energetico fabbricati del dipartimento energia della regione Siciliana ed avente identificativo n.307426 del 26.1.16.



VALORE = €.137.384,00.

////////////////////////////////////





Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.



Si allegano:

n.1 attestazione di prestazione energetica del 26.01.2016;

n.16 fotografie 13x18;

n.1 planimetria quotata;

n.1 planimetria catastale;

n.1 elaborato planimetrico;

n.1 certificato di abitabilità;

n.1 visura catastale aggiornata;

n.1 verbale di sopralluogo;



Enna li 29 Febbraio 2016



Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

