TRIBUNALE di ENNA

Terza Sezione Civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 38/2016

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima del bene pignorato

PARTE RICORRENTE (Creditore): DOBANK SPA

(Avv. Bonincontro Elena Liboria Maria)

CONTROPARTE (Debitore): [redacted]

Esperto incaricato
Dott. Arch. Silvestro POLIZZI
Corso Umberto, 171
94013 Leonforte (EN)
pec.: arcsilviopolizzi@pec.it
email: silvioarchpolizzi@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

- In data 27.07.2016 lo scrivente veniva nominato CTU della causa di cui in epigrafe giusto conferimento d'incarico del 12.07.2016 in cui il Giudice titolare del procedimento Dott.ssa TRICANI Evelia, affidava al sottoscritto arch. Silvestro POLIZZI con domicilio professionale in Leonforte (EN) al Corso Umberto, 171, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 38/2016 – promossa da DOBANK SPA, conferimento accettato dallo scrivente in data 27.07.2016, concedendo il giudice 60 giorni per la trasmissione e deposito della consulenza.
- In data 28.09.2016 lo scrivente CTU ha chiesto ed ottenuto di potere prorogare il termine, per il deposito della consulenza tecnica, fino al 31 ottobre 2016, e successivamente fino all'11 gennaio 2017.

2. MANDATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

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

c) *Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*

d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

e) *Accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 bene 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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, l'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, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 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 di 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 dei 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) *Alleghi 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 modifiche ed integrazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

u) *Verifiche 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 trascrizioni), 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. OPERAZIONI PRELIMINARI di CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipo-catastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2016 giusta trascrizione del 21.04.2016, ha rilevato che i beni oggetti a pignoramento risultano:

Immobile destinato a civile abitazione composto da un piano interrato e tre (3) elevazioni fuori terra, ricadenti nel territorio del Comune di Enna e distinti, nel N.C.E.U. alla via Franco Longo, 6/8, come segue: foglio 39/E, particelle nn. 61, 122 sub.1 e 5;

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche sia all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Da dette prime indagini, si evidenza che tutti i beni colpiti dal presente procedimento sono in capo al debitore esecutato, il quale si trova in regime di separazione dei beni con la moglie.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Premessa e scopo della stima

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato posto in Enna in Via Franco Longo n. 6/8.

4.2 Sopralluogo del 9 settembre 2016

Lo scrivente C.T.U. in data 23.08.2016 notificava mediante raccomandata A/R "***allegati nn. 1 e 2 ricevute raccomandate***" sia alla parte procedente che al debitore, l'inizio delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operazioni peritali, stabilite per il 9 settembre 2016 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa alla Via Franco Longo, 4/6, in Enna. In detta data erano presenti:

- per la parte procedente, nessuno,

- per la parte debitrice, il debitore esecutato che ha permesso allo scrivente di poter visionare l'immobile oggetto di causa.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il debitore,

sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha chiesto alla stessa di poter essere accompagnato all'interno dell'immobile, oggetto del presente procedimento, in modo da poterne prendere visione, svolgere i rilievi ed acquisire le informazioni utili per lo svolgimento del mandato ricevuto; il suddetto debitore esecutato, accogliendo detta richiesta, ha accompagnato lo scrivente in tutti i piani che compongono l'immobile, permettendo la visione ed il libero accesso agli stessi. Da un primo esame si rileva che lo stato di fatto non coincide, sia per distribuzione interna che per numero di piani, con gli atti catastali, ufficiali, in atto vigenti e si procede all'acquisizione, durante il sopralluogo e al solo fine di effettuare una verifica di massima dello stato dei luoghi, di alcune misure metriche oltre ad opportuno rilievo fotografico, rimandando, ad una successiva data, il rilievo integrale dell'intero edificio.

Alle ore 11.30 dopo la redazione, lettura e sottoscrizione dai presenti di opportuno verbale di sopralluogo si concludevano le operazioni peritali. (*allegato N. 3 - Verbale di sopralluogo*).

4.3 Sopralluogo del 12 e 19 settembre 2016

A prosieguo delle operazioni peritali in data 12 settembre 2016, data concordata il 9.09.2016 in occasione del primo accesso, alle ore 15.00 e in data 19 settembre 2016, data concordata in occasione del secondo accesso, sempre alle ore 15.00 lo scrivente C.T.U. si portava, presso i luoghi di causa alla Via Franco Longo, 4/6, in Enna.

In detta data erano presenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per la parte procedente, nessuno.

- per la parte debitrice, il debitore esecutato che ha permesso allo scrivente di poter visionare l'immobile oggetto di causa.

Scopo degli accessi coincide con la necessità di effettuare le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad "***allegati nn. 4 e 5 Verbali di sopralluogo***".

5. CRITERI di STIMA.

L'immobile è stato valutato mediante il metodo di stima ***sintetico-comparativo***, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili similari a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

6.1 Risposta al quesito a): *"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"*.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 31.03.2016 giusta trascrizione del 21/04/2016 *"registro generale n. 2657 – registro particolare n. 2316"* e da un riscontro diretto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla ditta

e in atto è censito al N.C.E.U. del Comune di Enna. Si riporta,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di seguito, la tabella relativa ai dati catastali "*prima della variazione presentata l'8 dicembre 2016*":

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
E	39	11131	1 – 13	A/3	2	9,5

6.2 Risposta al quesito b): "*verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti*";

L'immobile elencato sopra è di proprietà esclusiva della parte esecutata (le cui generalità riportate in separato foglio "***allegato n. 6 – Generalità ditta esecutata***" in regime di separazione dei beni con la moglie.

6.3 Risposta al quesito c): "*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*";

Per quanto attiene la proprietà dell'immobile oggetto di stima, questo è pervenuto alla ditta esecutata, in regime di separazione dei beni, giusto testamento olografo "repertorio n. 3685/1319 registrato ad Enna il 5 novembre 1960 al n. 699 – mod. 1 – Vol. 240.

6.4 Risposta al quesito d): "*precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante*";

Per quanto riguarda la documentazione si riscontra la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato dichiarato all'Agenzia del Territorio di Enna. A tal fine lo scrivente CTU ha ricevuto puntuale disposizione per eliminare tale discordanza.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Enna e lo stato dei luoghi risulta evidente la non corrispondenza plano-altimetrica (consistenza) tra gli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastali, di fatto, dichiarati e lo stato reale dei luoghi completamente diverso sia per numero di piani sia per disposizione planimetrica dei vari ambienti. A correzione di tale diversità lo scrivente C.T.U. ha presentato in data 08.12.2016 una denuncia di variazione degli atti castali "***allegato n. 7 denuncia di variazione catastale***" al solo fine di fare coincidere lo stato dichiarato con quello reale. A seguito della variazione catastale, oggi l'immobile, oggetto di perizia, presenta i seguenti " *nuovi* " dati catastali:

Sez. Urbana	Fog.	Part.lla	Sub	Zc	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita
E	39	11131	27	001	A02	03	18,5	641	1.433,17

6.6 Risposta al quesito *f):* *"accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento";*

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Trascrizione** in data 21.04.2016 al n. 2657 (registro generale) e al n. 2316 (registro particolare) presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, nascente dal verbale di pignoramento immobili, a favore di "DOBANK SPA" gravante sull'immobile oggetto del presente procedimento, in ragione della quota di proprietà pari ad 1/1.

Lo scrivente previa acquisizione di ispezione ipotecaria può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla parte esecuta nessuna altra trascrizione.

6.7 Risposta al quesito *g):* *"indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente";*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile è destinato a **civile abitazione** come identificato nelle visure catastali, come constatato dal sopralluogo effettuato sull'attuale uso dell'immobile.

6.8 Risposta al quesito *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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Sebbene la costruzione del palazzo signorile risale a epoca antecedente al 1° settembre 1967, lo scrivente C.T.U. in data 19.09.2016 - Prot. N. 0034621 "***allegato n. 8 – accesso ai documenti amministrativi***" ha presentato, al Comune di Enna, una richiesta atta ad ottenere tutta la documentazione, in loro possesso, che interessa l'immobile oggetto della presente esecuzione; questo al solo fine di potere verificare lo stato di regolarità "o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

meno" urbanistica del corpo di fabbrica. Dopo una attenta ricerca è emerso che l'unica documentazione, in atto presente all'ufficio tecnico del Comune di Enna, è una domanda di concessione edilizia per la esecuzione di lavori "***allegato n. 9 – istanza per rilascio concessione edilizia***" presentata in data 27 dicembre 1984 avente per oggetto la richiesta di autorizzazione per la *realizzazione di opere strutturali che interessavano la copertura dell'immobile* e nel particolare si evince, da una attenta lettura della relazione tecnica "***allegato n. 10 – relazione tecnica***" che l'intervento mirava alla sistemazione delle pendenze delle due coperture, di cui l'una, sulla parte posteriore, doveva essere abbassata con l'adozione di un solaio in piano al posto di quello inclinato, e l'altra, sul fronte prospiciente la via Franco Longo, doveva essere rialzata per migliorarne le condizioni esterne ed interne tanto da permettere di potere entrare eretti e contemporaneamente migliorare il deflusso delle acque verso i discendenti esistenti. In data 14 luglio 1987 l'ufficio tecnico del Municipio di Enna ha rilasciato, a firma del sindaco, una certificazione "***allegato n. 11 – certificazione sindaco di Enna***" attestante che "*il progetto in ditta aminato favorevolmente dalla Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 28/03/1985 e di cui è stata rilasciata Concessione Edificatoria, prevede la realizzazione di una scala interna, la modifica della pendenza della falda del tetto, nonché le modifiche con struttura piana di parte del tetto centrale*". La stessa certificazione contestualmente attesta che " *i locali ricavati nel sottotetto non si configurano come ambienti abitativi stante che l'intervento si è caratterizzato come realizzazione di volumi tecnici*".

Per la realizzazione di lavori di cui sopra, in data 3 maggio 1986 è stata presentata all'ufficio del Genio Civile di Enna istanza atta ad ottenere in rilascio di un Nulla Osta, rilasciato in data 28 luglio 1987 (prot. N. 5238 Sez. 3^) "***allegato n. 12 – Nulla Osta***" con la seguente prescrizione " *Il seguente Nulla Osta viene rilasciato a condizione che il sottotetto rimanga non abitabile; una diversa destinazione non è ammissibile ai sensi*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della legge 2/2/1974 n. 64; Attenersi alle disposizioni contenute nel D.M. 24.1.86 al punto C.9 ".

Nella pratica intestata alla ditta , in atto in possesso dal Comune di Enna, non si ha riscontro del certificato alla Conformità strutturale (documento questo di competenza dell'ufficio del Genio Civile) e del certificato di abitabilità (documento di competenza dell'ufficio tecnico del Comune).

Dal sopralluogo eseguito e dal confronto con le planimetrie del progetto ritirato, appare evidente la difformità urbanistica attinente alla destinazione d'uso dei sottotetti "*oggi resi abitabili*" come si evince dalla variazione catastale presentata in data 08/12/2016. Tale difformità "legata alla destinazione degli ambienti", in atto non è sanabile dato che entrambe le autorizzazioni (sia quella comunale sia quella dell'ufficio del Genio Civile) sono state rilasciate con la condizione che la parte destinata a "sottotetto" rimanga non abitabile, "***vedi allegati nn. 11 e 12***", a meno che non si modifichi la destinazione d'uso in atto "*residenziale*" con quella prevista in progetto "*sottotetto non abitabile*".

6.9 Risposta al quesito i): "*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*";

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni oggetti della presente esecuzione sono occupati personalmente dalla parte esecutata con la propria famiglia.

6.10 Risposta al quesito j): "*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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)";

Descrizione del Fabbricato (stato dei luoghi, caratteristiche del fabbricato e consistenza)

Il Palazzo signorile oggetto di stima, costruito presumibilmente nel XIV secolo è ubicato in Enna con il prospetto principale che affaccia sulla via Franco Longo, 6/8.

La via è importante sia per la presenza di altri edifici storici sia perché dista poche decine di metri da quella che è considerata la zona centrale e storica del Comune di Enna dove insistono, oltre a numerosi istituti di credito e negozi, uffici pubblici come il Comune, la ex Provincia dei Enna, la Camera di Commercio, la Prefettura e fino a poco tempo fa la sede della Banca d'Italia. La zona, completamente urbanizzata, presenta tutti i servizi pubblici essenziali, e per questo si ritiene sia da considerare una zona di pregio per residenze.

Il palazzo, con accesso dalla via Franco Lo,go, 6/8. È particolarmente articolato e si sviluppa su cinque (5) elevazioni fuori terra (*piano terra, primo, secondo, terzo e quarto*) oltre un piccolo *piano interrato*. E' presente un *cortile interno* di modeste dimensioni sul quale si affacciano, per tutti i livelli, due lati del palazzo.

Il palazzo è stato oggetto di vari interventi di rimaneggiamento l'ultimo dei quali nel periodo compreso fra il 1984 e il 1987; detto intervento ha interessato, da una parte, la distribuzione planimetrica del *piano terra, primo e secondo* e, dall'altra, la realizzazione di una nuova struttura di copertura, del tipo mansardato, che ha generato i piani *terzo e quarto*.

Il prospetto principale si affaccia su via Franco Longo, 6/8, si articola su tre (3) piani fuori terra più la copertura, a tetto mansardato, dove insistono le finestre poste a servizio dei vani ubicati al terzo piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intera struttura portante, *verticale*, del palazzo è in muratura mentre quella orizzontale, che interessa la copertura e il solaio sottostante, è stata realizzata in latero-cemento in opera.

Piano terra: Il piano terra è caratterizzato dall'ingresso principale che insiste su un androne-ingresso dal quale si diparte "frontalmente ad esso" la scala che porta al piano primo, mentre sulla destra troviamo un salone con copertura a volte a botte; frontalmente si rileva un passaggio che consente di arrivare ad un disimpegno dal quale si accede allo studio, al bagno e al cortile interno. I vani, alcuni dei quali di passaggio, seppure tutti dotati di finestre e porte finestre rimangono scarsamente illuminati dalla luce naturale.

Dallo studio, attraverso una botola, si accede al piccolo ambiente interrato dove si arriva attraverso una scala elicoidale; all'interno di detto ambiente si riscontra la presenza di serbatoi idrici e botti di vino di notevole dimensione.

Piano primo: Al piano primo si accede per mezzo di una scala che porta ad un ampio disimpegno dal quale si accede, sul lato destro, ad una camera da letto, un vano destinato a cabina armadio e ad un bagno. A quest'ultimi ambienti, vano e bagno, si accede direttamente dalla camera da letto; tutti i vani sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo. Sul lato sinistro troviamo un ampio salone che, come il disimpegno, si affaccia sul cortile interno.

Piano secondo: Alla stessa maniera del piano primo, anche il piano secondo si sviluppa a partire dal corpo scala e dall'ampio disimpegno ad esso collegato e dal quale si accede al salone con annesso servizio igienico e al ripostiglio posti tutti sul lato destro; tutti i vani sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo. Sul lato sinistro insiste l'accesso all'ampio vano cucina che, come il disimpegno, si affaccia sul cortile interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano terzo: Proseguendo si arriva al terzo piano e nel particolare ad un pianerottolo che funge da elemento divisore tra un vano cucina, che si affaccia sulla cucina del piano sottostante, e un corridoio-disimpegno che conduce ad una camera da letto, a un servizio igienico e ad un vano destinato a studio; quest'ultimi sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo.

Piano quarto: Dal corridoio-disimpegno del piano terzo parte l'ultima rampa di scala che conduce all'ultimo livello dove troviamo un'altra cucine e un terrazzo. La prima si affaccia sul cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sia sul cortile interno sia su proprietà di altra ditta. Su quest'ultimo lato si rileva, a rispetto del diritto tra confinanti, un muro di gelosia che impedisce l'affaccio diretto sulla proprietà altrui.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che l'intero immobile si presenta completo e rifinito in ogni sua parte e nel particolare le pareti, fatta eccezione per quelle dei vani cucina e dei bagni che sono piastrellate, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti i vani, scale comprese, sono stati realizzati mediante la posa in opera di marmo e/o di pregio e necessita, altresì, precisare che in alcuni ambienti si riscontra la posa in opera di "*pavimentazione di granito a disegno chiuso*" di notevole pregio.

L'immobile è dotato nel suo insieme dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Dopo la superficie descrizione degli ambienti riscontrati per ogni singolo piano e considerato che lo sviluppo plani-altimetrico riscontrato "dell'immobile" è totalmente diverso dalle planimetrie catastali in atto depositate presso l'Agenzia del Territorio di Enna, fatta eccezione del piano interrato che è uguale a quello dichiarato, ho proceduto a rilevare la consistenza plani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Altezza (h)	Vol. interno (mc)
ingresso	27,13	3,84	104,18
salone	25,2	2,7	68,04
disimpegno - scala	26,97	2,57	69,31
studio	28,12	2,43	68,33
bagno	5,40	2,43	13,12
cortile interno	23,58	**	**
TOTALE PIANO	**112,82**	**	**322,99**

PIANO PRIMO:

Vano	Sup. netta (mq)	Altezza (h)	Vol. interno (mc)
cabina armadio	21,99	2,54	55,85
letto	28,33	3,35	94,91
bagno	10,15	3,35	34,00
disimpegno - scala	30,89	3,00	92,67
salone	30,87	2,43	75,01
TOTALE PIANO	**122,23**	**	**352,45**

PIANO SECONDO:

Vano	Sup. netta (mq)	Altezza (h)	Vol. interno (mc)
salone	51,93	2,43	126,19
bagno	7,1	2,43	17,25
ripostiglio	3,92	2,43	9,53
disimpegno - scala	31,04	2,43	75,43
cucina	30,87	2,43	75,01
TOTALE PIANO	**124,86**	**	**303,41**

PIANO TERZO:

Vano	Sup. netta (mq)	Altezza (h)	Vol. interno (mc)
cucina	21,32	2,43	51,81
disimpegno - scala	13,91	2,43	33,80
letto	13,76	(2.86+1.00)/2	26,56
bagno	6,33	(3.50+1.00)/2	14,24
studio	29,41	(3.50+1.00)/2	66,17
TOTALE PIANO	**84,73**	**	**192,58**

PIANO QUARTO:

Vano	Sup. netta (mq)	Altezza (h)	Vol. interno (mc)
cucina	17,00	2,43	41,31
TOTALE PIANO	17,00	**	41,31

SOMMANO	**MQ. 461,64**	**	**MC. 1.212,73**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale nuova:

Si riporta, di seguito, la tabella relativa ai dati catastali "dopo la variazione presentata il 08/12/2016":

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
E	39	11131	27	A02	03	18,5

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

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 5*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili similari, all'ubicazione, allo stato in cui si trova, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricato è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso l'osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

Immobile (nel suo complesso) identificato al N.C.E.U. del Comune di Enna al **Foglio 39, part. 11131 sub. 27,** categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **18,5** vani superficie mq. **438,06**, rendita **1.433,17 sito alla Via Franco Longo, 6/8**:

Superficie utile dell'intera unità	mq. 438,06	€/mq. 1.000,00	€. 461.640,00
Superficie utile cortile, terrazzi e balconi	mq. 34,11	€/mq. 700,00	€. 23.877,00

Valore complessivo dell'intera unità immobiliare € 488.517,00

(diconsi euro quattrocentottantottomilacinquecentodiciassette virgola zero zero).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.12 Risposta al quesito *l):* *"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"*;

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **un unico lotto**, in considerazione della non divisibilità dello stesso.

PIANO di VENDITA

L'immobile è identificato al foglio 39 part. 11131 sub. 27, categoria A/2, classe 3, superficie totale circa mq. 641,00 e rendita € 1.433,17. Detto immobile confina con l'esterno su un lato con affaccio mediante finestre e balconi e, con altri immobili per i restanti lati. All'interno è presente un cortile interno sul quale si affacciano, per tutti i piani fuori terra, gli ambienti ubicati sul lato opposto a quelli prospicienti sulla Via Franco Longo. Per una migliore visione della realtà oggetto di futura vendita, si riporta l'insieme dei piani al fine di una maggiore visione degli ambienti che compongono l'intero immobile:

Piano terra: Il piano terra è caratterizzato dall'ingresso principale che insiste su un androne-ingresso dal quale si diparte "frontalmente ad esso" la scala che porta al piano primo, mentre sulla destra troviamo un salone con copertura a volte a botte; frontalmente si rileva un passaggio che consente di arrivare ad un disimpegno dal quale si accede allo studio, al bagno e al cortile interno. I vani, alcuni dei quali di passaggio, seppure tutti dotati di finestre e porte finestre rimangono scarsamente illuminati dalla luce naturale.

Dallo studio, attraverso una botola, si accede al piccolo ambiente interrato dove si arriva attraverso una scala elicoidale; all'interno di detto ambiente si riscontra la presenza di serbatoi idrici e botti di vino di notevole dimensione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano primo: Al piano primo si accede per mezzo di una scala che porta ad un ampio disimpegno dal quale si accede, sul lato destro, ad una camera da letto, un vano destinato a cabina armadio e ad un bagno. A quest'ultimi ambienti, vano e bagno, si accede direttamente dalla camera da letto; tutti i vani sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo. Sul lato sinistro troviamo un ampio salone che, come il disimpegno, si affaccia sul cortile interno.

Piano secondo: Alla stessa maniera del piano primo, anche il piano secondo si sviluppa a partire dal corpo scala e dall'ampio disimpegno ad esso collegato e dal quale si accede al salone con annesso servizio igienico e al ripostiglio posti tutti sul lato destro; tutti i vani sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo. Sul lato sinistro insiste l'accesso all'ampio vano cucina che, come il disimpegno, si affaccia sul cortile interno.

Piano terzo: Proseguendo si arriva al terzo piano e nel particolare ad un pianerottolo che funge da elemento divisore tra un vano cucina, che si affaccia sulla cucina del piano sottostante, e un corridoio-disimpegno che conduce ad una camera da letto, a un servizio igienico e ad un vano destinato a studio; quest'ultimi sono dotati di aperture esterne che si affacciano sulla via F. Longo.

Piano quarto: Dal corridoio-disimpegno del piano terzo parte l'ultima rampa di scala che conduce all'ultimo livello dove troviamo un'altra cucine e un terrazzo. La prima si affaccia sul cortile interno, mentre il terrazzo si affaccia sia sul cortile interno sia su proprietà di altra ditta. Su quest'ultimo lato si rileva, a rispetto del diritto tra confinanti, un muro di gelosia che impedisce l'affaccio diretto sulla proprietà altrui.

L'immobile, nel suo stato e per l'intero sviluppo, presenta un livello di rifiniture completo che possiamo definire buono; le pareti, fatta eccezione per quelle dei vani cucina e dei bagni che sono piastrellate, si presentano intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti i vani, scale comprese, sono stati realizzati mediante la posa in opera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di marmo di pregio e in alcuni ambienti si riscontra la posa in opera di "*pavimentazione di granito a disegno chiuso*" di notevole pregio. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

L'immobile è dotato nel suo insieme dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Il valore complessivo dell'intero immobile è pari a € 488.517,00 (diconsi euro quattrocentottantottomilacinquecentodiciassette virgola zero zero).

6.13 Risposta al quesito *m)*: "*alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*";

Si riporta rilievo fotografico "***allegato n. 13 – Foto da n. 1 a n. 60***" e denuncia di variazione catastale "***allegato n. 7 – denuncia di variazione catastale***" dell'intero immobile.

6.14 Risposta al quesito *n)*: "*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;*"

L'intero immobile oggetto di stima è di proprietà esclusiva della parte esecutata.

6.15 Risposta al quesito *o)*: "*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*";

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni appartenenti a persona fisica non è soggetto al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento di IVA. I dati relativi alla Ditta sono riportati in apposito foglio separato, "***allegato n. 6 – Generalità ditta esecutata***".

6.16 Risposta al quesito *p)*: *"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":*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla parte procedente mediante l'avv. Bonincontro Elena, corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione.

6.17 Risposta al quesito *q)*: *"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 del decreto legislativo del 19 agosto 2005 ,n. 192 e successive modifiche ed integrazioni"* Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica dell'unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente procedimento, provvedendo anche per completezza all'invio presso il portale della Regione Siciliana; Per l'immobile in oggetto, identificato catastalmente al Foglio 39 part. 11131 sub 27 del nuovo catasto urbano del Comune di Enna, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, dallo scrivente, in data 10.01.2017, e dall'analisi di detta certificazione emerge che l'immobile rientra nella classe energetica "**G**". Lo stesso verrà trasmesso al CEFA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Catasto Energetico Fabbricati) Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II, "***allegato n. 14 – Attestato di prestazione energetica***".

6.18 Risposta al quesito *r)*: *"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 condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è un immobile unifamiliare che, stante la tipologia abitativa, non necessita di amministratore.

Leonforte, 11 gennaio 2017

Il C.T.U.
Arch. Silvestro Polizzi



DICHIARA di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e di n. 15 allegati costituiti da:

- Allegato 1: Raccomandata A/R parte ricorrente;
- Allegato 2: Raccomandata A/R parte esecutata;;
- Allegato 3: Verbale del 1° sopralluogo del 09.09.2016;
- Allegato 4: Verbale del 2° sopralluogo del 12.09.2016;
- Allegato 5: Verbale del 3° sopralluogo del 19.09.2016;
- Allegato 6: Generalità della parte esecutata;
- Allegato 7: Denuncia di variazione catastale;
- Allegato 8: Accesso atti Comune di Enna;
- Allegato 9: Istanza per rilascio concessione edilizia;
- Allegato 10: Relazione tecnica Comune di Enna;
- Allegato 11: Certificazione sindaco di Enna;
- Allegato 12: Nulla Osta Genio Civile di Enna;
- Allegato 13: Foto da n. 1 a n. 60 e planimetrie con indicazione dei p.v.-punti di vista;
- Allegato 14: Attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Enna alla Via Franco Longo, 4/6, foglio 24 part. 11131sub 27;
- Allegato 15: Piano di Vendita.

Leonforte, 11 gennaio 2017

Il C.T.U.
Arch. Silvestro Polizzi



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto 1 così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009