



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 09/18 R.G. Es.

PERIZIA ESPERTO

Stima dei beni pignorati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. NOTO NUNZIO

CREDITORE

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

IBLA s.r.l. codice fiscale 04958940266,
sede legale Conegliano (TV), Via V. Alfieri 1 cap. 31015
rappresentata e difesa da:

Avv. Sansone Giovanni

DEBITORE

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Dott. Ing. VITALI GIANLUCA

Via Rosario Livatino 4
94015 Piazza Armerina (EN)
Telefono: 0935/85179 - 329/4943425
gianluca.vitali@ordine.ingegnerienna.it



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Enna**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott. Noto Nunzio

INDICE:

1) Incarico	- pag. 3 -
2) Documentazione acquisita	- pag. 4 -
3) Cronologia operazioni peritali	- pag. 5 -
4) Quesiti	- pag. 7 -
5) risposta ai Quesiti	
a)	- pag. 10 -
b)	- pag. 17 -
c)	- pag. 18 -
d)	- pag. 18 -
e)	- pag. 18 -
f)	- pag. 19 -
g)	- pag. 20 -
h)	- pag. 21 -
i)	- pag. 24 -
j)	- pag. 24 -
k)	- pag. 26 -
l)	- pag. 36 -
m)	- pag. 36 -
n)	- pag. 37 -
o)	- pag. 37 -
p)	- pag. 37 -
q)	- pag. 38 -
r)	- pag. 38 -
s)	- pag. 39 -
<u>NOTE ESPERTO</u>	
1	- pag. 16 -
2	- pag. 23 -
6) Allegati	- pag. 40 -
7) Istanza di liquidazione	- pag. 42 -
8) Congedo esperto	- pag. 43 -



1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.I. n. AU3017651, C.F. VTLGLC82M24G580T, (Laurea magistrale in Ingegneria Edile – Architettura conseguita presso l'Università degli Studi di Catania) iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna n.758 sez. a e all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Enna), domiciliato in via Rosario Livatino n.4 (Piazza Armerina, EN), telefono 093585179 – 3294943425

RICEVEVA

in data 11/12/2018, dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **Dott. Noto Nunzio**, la nomina di:

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati

nella Procedura esecutiva immobiliare riunita n. 09 /18 R.G. Es.,
su istanza di:

Banca Popolare di Ragusa, rappresentata e difesa dall' Avv. Sansone Giovanni,
nei confronti di

SI ATTIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato per il 12/02/2019,



2) Documentazione acquisita

A : Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;

B : Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna

- Contratto di finanziamento fondiario (del 05/04/2011)
stipulato in atto unico trà la Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, e la [REDACTED]
[REDACTED]
(entrambe con legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED];
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
(del 20/02/2018);
- Atto di precetto (del 20/11/2017);
- Atto di Pignoramento (del 01/02/2018) ;
- Nota di Trascrizione (del 14/02/2018);
- Istanza di vendita (del 23/02/2018);



3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **12/12/2018:** Decreto di Nomina dell' Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **14/12/2018:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **14/12/2018:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **14/12/2018:** invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R ai debitori (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;
- ✓ **14/12/2018:** Richiesta documentazione urbanistica, copia Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Enna);
- ✓ **14/12/2018:** Acquisizione Visura per soggetto (Agenzia delle Entrate);
- ✓ Acquisizione Ispezione ipotecaria (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);



- ✓ **14/12/2018:** Acquisizione copia Planimetrie catastali (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna); Acquisizione Visura storica catastale;
- ✓ **18/12/2018:** Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna;
- ✓ **28/12/2018:** Restituzione delle ricevute di ritorno delle raccomandate inviate il giorno 14/12/2018 al [REDACTED] (per avvenuta consegna al destinatario) ;
- ✓
- ✓ **12/01/2019:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.
- ✓ **11/01/2019:** Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;
- ✓ **12/01/2019:** Acquisizione copia Elaborato planimetrico catastale (Agenzia delle Entrate);
- ✓ **16/01/2019:** Ritiro documentazione all'Archivio Storico di Enna;
- ✓ **23/01/2019:** Ritiro documentazione all'Archivio Storico di Enna;
- ✓ **28/01/2019:** Indagine Internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- ✓ **11/02/2019:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).
- ✓ **08/02/2019:** Consegna relazione presso la Cancelleria del Tribunale.



4) Quesiti

Il Giudice dell'Esecuzione sottoponeva 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/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**
- d) **precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**
- e) **accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**
- g) **indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione 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;**



- 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;**
- 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 la 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 alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) ;**
- k) 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;**
- 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;**
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- 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 caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**



- 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 relative note), 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;**
- 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 dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;**
- 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 ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- s) verifichi che i beni pignorati se 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 derivi da alcuno dei titoli prima indicati;**



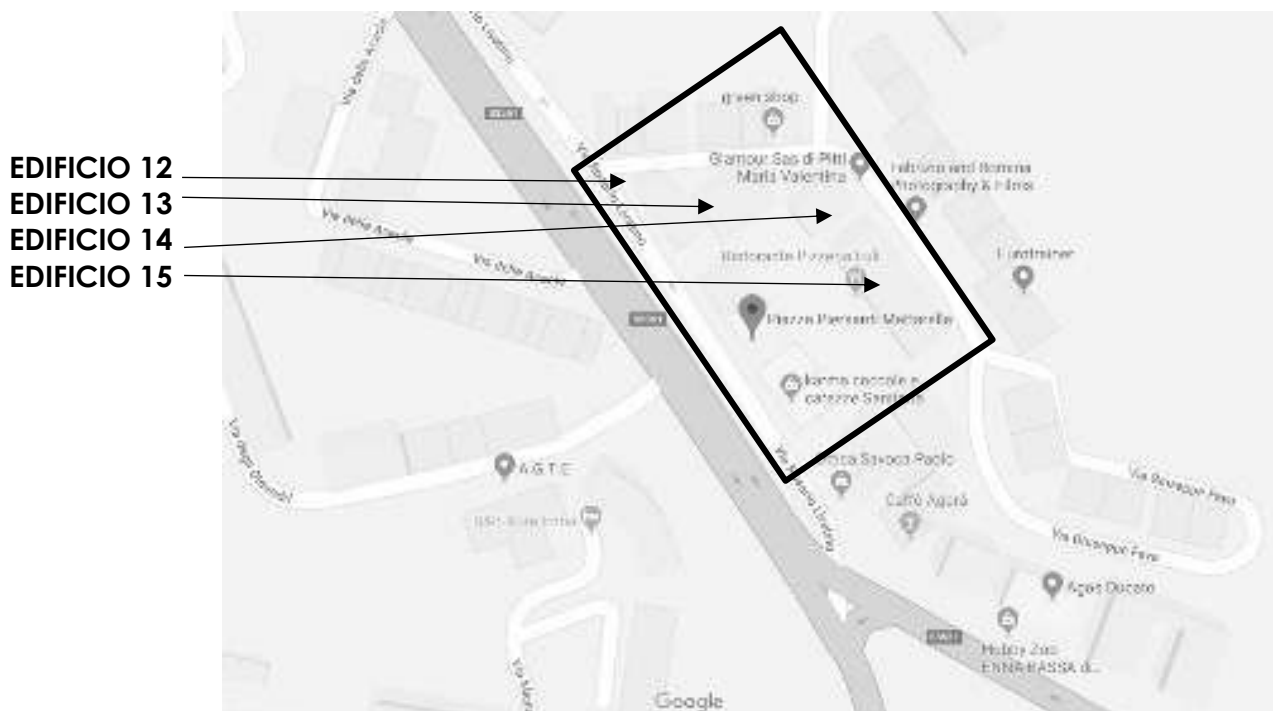
5) risposta ai Quesiti

- 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;

DATI TOPONOMASTICI:

Fabbricati siti in Enna, Via Pergusina s.n.c., Piani S3, S1, Piano Terra.

PLANIMETRIA TOPONOMASTICA:



CONFINI:

Gli immobili, facenti parte del complesso edilizio denominato " ENNA DUE" sono ubicati:

- **NEGOZIO** (Foglio 80 Particella 718 sub 32)
ubicato a Piano Terra dell' EDIFICIO 14,
confinante con proprietà della ditta D & D s.r.l. da due lati e da
portico condominiale;



- **AUTORIMESSA** (Foglio 80 Particella 711 sub 45)
ubicata a Piano Seminterrato S3 dell' EDIFICIO 13,
confinante con corsia di manovra, con il vano autoclave e con
proprietà [REDACTED]

- **AUTORIMESSA** (Foglio 80 Particella 711 sub 49)
ubicata a Piano Seminterrato S3 dell' EDIFICIO 13,
confinante con corsia di manovra, con proprietà [REDACTED] con
proprietà della stessa parte datrice di ipoteca;

- **AUTORIMESSA** (Foglio 80 Particella 718 sub 72)
ubicata a Piano Seminterrato S1 dell' EDIFICIO 15,
confinante con proprietà [REDACTED] e con
corsia di manovra;

Gli EDIFICI 12-13-14-15, all'interno dei quali sono ubicati i sopracitati immobili, confinano con:

- NORD : via Giuseppe Fava
- EST : via Giuseppe Fava
- OVEST : via Rosario Livatino
- SUD : Piazza Piersanti Mattarella

DATI CATASTALI: (Cart.2 All. 8)

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 80, particella 711, sub 45 - 49

Foglio 80, particella 718, sub 32 – 72



Comune ENNA - Catasto Fabbricati - di									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
N.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza (m2)	Superficie Catastale (m2)	Rendita (€)	Piano
1	80	718	32	C/1	4	55	62	1309,48	P.T.
2	80	711	45	C/6	3	19	21	52,01	S3
3	80	711	49	C/6	3	25	29	68,43	S3
4	80	718	72	C/6	3	27	31	73,90	S1

VISURE STORICHE: (Cart.2 All. 8)

Dall'analisi degli atti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà dell'immobile oggetto di accertamento, si è riscontrato che:

STORICO PROVENIENZA

ENNA (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza (m2)	Superficie catastale (m2)	Rendita (€)
Enna	80	718	32	C/1	4	55	62	1309,48
Intestazione								
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1/1						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/05/2002 prot. n. 40260 in atti dal 13/05/2002 COSTITUZIONE n.392.1/2002						



ENNA (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza (m2)	Superficie catastale (m2)	Rendita (€)
Enna	80	711	45	C/6	3	19	21	52,01
Intestazione								
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1/1						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 n.E00195.1/1998						

ENNA (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza (m2)	Superficie catastale (m2)	Rendita (€)
Enna	80	711	49	C/6	3	25	29	68,43
Intestazione								
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1/1						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/03/1998 in atti dal 12/03/1998 n.E00195.1/1998						



ENNA (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza (m2)	Superficie catastale (m2)	Rendita (€)
Enna	80	718	32	C/6	3	27	31	73,90
Intestazione								
Diritti e oneri reali		Proprietà per 1/1						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/05/2002 prot. n. 40260 in atti dal 13/05/2002 COSTITUZIONE n.392.1/2002						

SCHEMA RIEPILOGATIVO PROVENIENZA

Foglio 80, Mappale n. 620 ex 32 /D (NCT)

TERRENO



- proprietà per 1/1 -



ATTO DI ACQUISTO

del 30/12/1993 rep. n. 29397 trascritto il 04/02/1994 ai nn. 1280/1958



- proprietà per 1/1 -



COSTRUZIONE COMPLESSO “ ENNA DUE “

Foglio 80, particella 711 sub 45 – 49 (NCEU)

Foglio 80, particella 718 sub 32 – 72 (NCEU)



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Gli edifici “ 12 – 13 – 14 – 15 “ del complesso edilizio denominato “ENNA DUE”, all'interno del quale sono ubicate le tre autorimesse ed il negozio (oggetto di tale procedura esecutiva) si trovano in Contrada Ferrante e fanno parte del piano di lotizzazione di un'area C4 del P.R.G. del Comune di Enna, per la costruzione di una vasta zona residenziale.

Il progetto generale prevede la realizzazione di edifici per civile abitazione, serviti da una strada di lotizzazione e articolati attorno ad una grande piazza (Piazza Piersanti Mattarella).

Gli **EDIFICI 12 – 13:**

hanno la consistenza di due piani interrati, un piano terra, due piani in elevazione destinati a civile abitazione, un piano attico e un sottotetto abitabile.

La destinazione d'uso dei vani che si evince dai disegni architettonici, prevede:

PIANO INTERRATO 2, la realizzazione di autorimesse singole, accessibili attraverso una rampa interrata

PIANO INTERRATO 1, la presenza di locali a servizio dei negozi, con attività non comprese nell'elenco delle attività insalubri (D.M. 02/03/1987);

PIANO TERRA, adibito a negozi.

Gli **EDIFICI 14 – 15:**

hanno la consistenza di un piano seminterrato, un piano terra, due piani in elevazione destinati a civile abitazione, un piano attico e due piani sottotetto abitabili.

AUTORIMESSE: La ventilazione del piano garages è assicurato per mezzo di apparecchiature e canne di areazione in modo da consentire un efficace ricambio d'aria nell'ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi in caso di situazioni eccezionali. I garages sono completi di tutte le rifiniture.



Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione non sono del tutto ottimali infatti sono presenti evidenti macchie di umidità alle pareti e presenza di infiltrazioni di acqua a soffitto.

Tutte le patologie di umidità riscontrate andrebbero risanate previa indagine accurata e successivamente andrebbe ritinteggiato il vano delle tre autorimesse.

L'impianto elettrico è stato realizzato secondo la normativa vigente.

NEGOZIO: Il negozio è completo di tutte le rifiniture e versa in uno stato di conservazione ottimo. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono stati realizzati secondo la normativa vigente.

Diffomità: rispetto al progetto originario è stata riscontrata dallo scrivente la presenza di tramezzi, realizzati a divisione degli ambienti, che devono essere regolarizzati dal punto di vista edilizio.

NOTE ESPERTO 1 :

AUTORIMESSE: al momento del sopralluogo, versavano in cattive condizioni di conservazione generale, dovute alla presenza di umidità diffusa sia a parete che a soffitto.

NEGOZIO: la situazione attuale, al momento del sopralluogo, nella sua distribuzione interna risulta totalmente difforme alla situazione catastale e al progetto presentato in Comune.

La situazione sopra descritta, comporta una regolarizzazione edilizia e catastale.



COSTI:

Gli interventi sopra descritti sono suscettibili di soluzione a seguito lavori di ripristino delle pareti e del soffitto delle **autorimesse**, che comportano una spesa di circa **€ 3.000**

Mentre la regolarizzazione edilizio-catastale del negozio comporta una spesa di **€ 3.500** circa.

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;

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultano di proprietà della ditta esecutata e intestati a:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni.



c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a [REDACTED]
il terreno, su cui insistono gli immobili del complesso edilizio ENNA DUE, edificati dalla ditta [REDACTED] nella sua originaria consistenza Foglio 80 ex particella n. 620, era pervenuto con **ATTO DI ACQUISTO** in data 30/12/1993 da: [REDACTED] **proprietà 1/1.**

Il pagamento dell'ultima rata del prezzo di vendita del terreno è stato effettuato in data 30/12/1995, in tal modo il sito su cui sono stati edificati gli immobili è di proprietà della [REDACTED]

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 09/18 R.G. Es., è stato possibile procedere ad un completo accertamento dell'immobile perché l'esperto ha reperito tutta la documentazione necessaria.

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;

I beni immobili risultano accatastato e censito presso il N.C.E.U. di Enna al:
Foglio 80, Particella 711, sub 45 – 49; Foglio 80, Particella 718, sub 32 – 72.
Si è proceduto a verificare la correttezza di tutti i dati catastali e sono state reperite, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, la totalità delle planimetrie.



- 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;

Dall' **ispezione ipotecaria** si rileva che in capo ai debitori sono presenti le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI** (Cart.2 All. 9) riferite a:

Foglio 80, particella 711, sub 45 – 49; Foglio 80, particella 718, sub 32 – 72.

ISCRIZIONE del 06/06/2016

(Registro Generale n. 4228, Registro Particolare n. 280)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA

Repertorio 1415/2016 del 07/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. P.A.

CONTRO

[REDACTED]

Nel caso di specie oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobili n. 7 – 8 – 33 – 35

Foglio 80, particella 711, sub 45-49 - Foglio 80, particella 711, sub 45-49

TRASCRIZIONE del 14/02/2018

(Registro Generale n. 980, Registro Particolare n. 868)

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA

Repertorio 122 del 02/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.

CONTRO

[REDACTED]

Foglio 80, particella 711, sub 45-49 - Foglio 80, particella 711, sub 45-49



g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Enna, la zona entro la quale è inclusa l'area interessata dai fabbricati oggetto di pignoramento, è così classificata:

1 ZONIZZAZIONE

(Comune di Enna, Foglio 80 Particella 711)

zona “ C4 ” Espansione Residenziale Permanente – Intersezione completa dell' area, disciplinata dalle N.T.A 1979, art.18 (pag.17)del Comune di Enna.

(Comune di Enna, Foglio 80 Particella 718)

zona “ C4 ” Espansione Residenziale Permanente – Intersezione completa dell' area, disciplinata dalle N.T.A 1979, art.18 (pag.17)del Comune di Enna.

In base al PRG adottato, giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S., parte II e III n.8 del 23/02/2018 quindi, in salvaguardia, la zona entro la quale è inclusa l'area interessata, è così classificata:

2 ZONIZZAZIONE

(Comune di Enna, Foglio 80 Particella 711)

zona “ BS ” Aree urbane sature e di saturazione edilizia , disciplinata dalle N.T.A 2017, art.48 (pag.51) del Comune di Enna.

(Comune di Enna, Foglio 80 Particella 718)

zona “ BS ” Aree urbane sature e di saturazione edilizia , disciplinata dalle N.T.A 2017, art.48 (pag.51) del Comune di Enna.

cfr. (Cart.2 All. 4) “Attestato di Destinazione Urbanistica” come da richiesta dello scrivente assunta al Prot. Generale n. 0046536-2018-E del 14/12/2018 e rilasciato all'esperto dal Comune di Enna in data 18/12/2018).



- 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 .**

Su richiesta presso gli Uffici Comunali del rilascio di idonea certificazione attestante la sussistenza di eventuali Concessioni o Autorizzazioni edilizie, preventive o in sanatoria, rilasciate alla ditta proprietaria dei beni in oggetto è stata concessa copia della documentazione sottostante.

Gli immobili sono stati edificati a seguito di:

- **ATTO DI ACQUISTO TERRENO - del 30/12/1993, rep. n. 29397**, rogato dal notaio Daniela Corsaro di Belpasso, trascritto il 04/02/1994 ai nn. 1280 / 1142 da potere di [REDACTED] che trasferisce la proprietà alla ditta [REDACTED] relativa a:
Catasto terreni: Foglio 80 ex particella 620;
- **EDIFICI 12-13, complesso residenziale "ENNA DUE" (Cart.2 All. 5)**
(Foglio 80 Particella 711 sub 45 - 49)
CONCESSIONE EDILIZIA n. 96/084, del 06/06/1996,
afferente la realizzazione degli EDIFICI 12-13 in contrada Ferrante, Enna, identificati al:
Catasto terreni : Foglio 80 particella 620
- **NULLA OSTA GENIO CIVILE prot. n. 1697 Gruppo 3/2 del 18/03/1998**
- **EDIFICI 12-13, complesso residenziale "ENNA DUE" (Cart.2 All. 5)**
(Foglio 80 Particella 711 sub 45 - 49)



CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria n. 98/050, del 02/06/1998,

affidente lavori edilizi in sanatoria sugli EDIFICI 12-13 in contrada Ferrante, Enna, identificati al:

Catasto terreni : Foglio 80 particella 620

- **EDIFICI 12-13, complesso residenziale “ENNA DUE” (Cart.2 All. 5)**
(Foglio 80 Particella 711 sub 45 - 49)

CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria n. 2002/023, del 19/03/2002,

affidente lavori edilizi in sanatoria sugli EDIFICI 12-13 in contrada Ferrante, Enna, identificati al:

Catasto terreni : Foglio 80 particella 620

- **EDIFICI 14-15, complesso residenziale “ENNA DUE” (Cart.2 All. 5)**
(Foglio 80 Particella 718 sub 32 - 72)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 97/098, del 04/12/1997,

affidente la realizzazione degli EDIFICI 14-15 in contrada Ferrante, Enna, identificati al:

Catasto terreni : Foglio 80 particella 620

- **EDIFICI 14-15, complesso residenziale “ENNA DUE” (Cart.2 All. 5)**
(Foglio 80 Particella 718 sub 32 - 72)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 2002/020, del 18/03/2002,

affidente lavori edilizi in sanatoria sugli EDIFICI 14-15 in contrada Ferrante, Enna, identificati al:

Catasto terreni : Foglio 80 particella 620

- **NULLA OSTA GENIO CIVILE prot. n. 1290 Gruppo 2/1 del 18/03/2002**

- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. N. 13/02 Autorizzazione N. 24/02**
Foglio 80 Particella 718 sub 32 del 07/06/2002 (Cart.2 All. 5)



NOTE ESPERTO 2 :

Nota 1. Titoli Edilizi da Richiedere

. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ-ABITABILITÀ

Foglio 80 Particella 711 sub 45-49;

Foglio 80 Particella 718 sub 72.

Nota 2. Costi

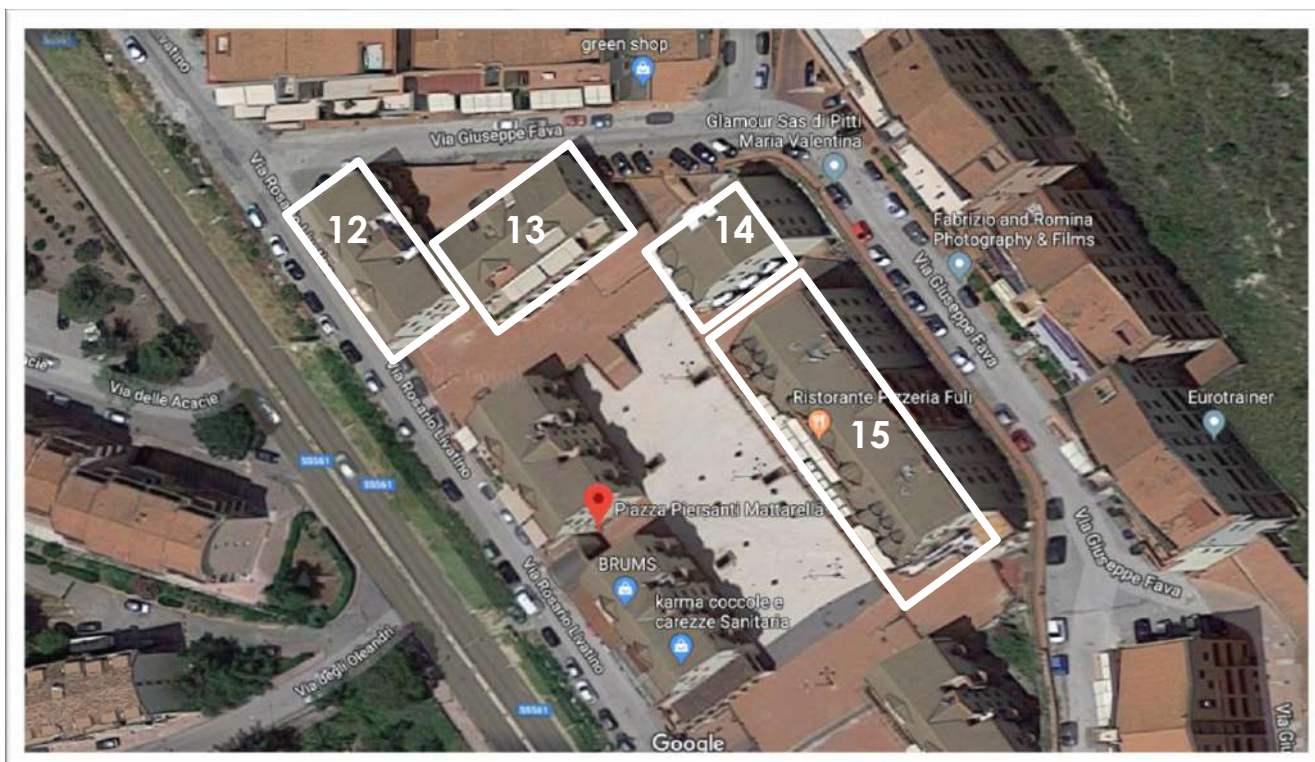
- Gli interventi sopra descritti sono suscettibili di regolarizzazione edilizia con presentazione richiesta di Certificato di Agibilità-Abitabilità.

Tale regolarizzazione edilizia, comporta una spesa di circa:

- Richiesta **Certificato di Agibilità – Abitabilità € 500,00**

A cui si dovrà aggiungere l'onorario di tecnico incaricato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO



- 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;**

All'atto del sopralluogo l'esperto ha riscontrato che:

- le autorimesse risultano essere custodite dalla ditta eseguita in tale procedura, con regolari saracinesche di chiusura in alluminio e sono nella piena disponibilità del debitore. Non risultano essere affittate o locate.
- il negozio, a detta dello stesso [REDACTED] intervenuto al momento di sopralluogo, risulta essere affittato, non si hanno indicazioni circa il contratto di locazione mentre per il relativo canone mensile è di € 300.

-
- 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc)**

Gli EDIFICI " 12 – 13 – 14 – 15 " del complesso edilizio denominato "ENNA DUE", all'interno del quale sono ubicate le tre autorimesse ed il negozio (oggetto di tale procedura esecutiva) si trovano in Contrada Ferrante e fanno parte del piano di lotizzazione di un'area C4 del P.R.G. del Comune di Enna, per la costruzione di una vasta zona residenziale.

Il progetto generale prevede la realizzazione di edifici per civile abitazione, serviti da una strada di lotizzazione e articolati attorno ad una grande piazza (Piazza Piersanti Mattarella).



Gli EDIFICI 12 – 13:

hanno la consistenza di due piani interrati, un piano terra, due piani in elevazione destinati a civile abitazione, un piano attico e un sottotetto abitabile.

La destinazione d'uso dei vani che si evince dai disegni architettonici, prevede:

PIANO INTERRATO 2, la realizzazione di autorimesse singole, accessibili attraverso una rampa interrata

PIANO INTERRATO 1, la presenza di locali a servizio dei negozi, con attività non comprese nell'elenco delle attività insalubri (D.M. 02/03/1987);

PIANO TERRA, adibito a negozi.

Gli EDIFICI 14 – 15:

hanno la consistenza di un piano seminterrato, un piano terra, due piani in elevazione destinati a civile abitazione, un piano attico e due piani sottotetto abitabili.

AUTORIMESSE: La ventilazione del piano garages è assicurata per mezzo di apparecchiature e canne di aerazione in modo da consentire un efficace ricambio d'aria nell'ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi in caso di situazioni eccezionali. I garages sono completi di tutte le rifiniture. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione non sono del tutto ottimali infatti sono presenti evidenti macchie di umidità alle pareti e presenza di infiltrazioni di acqua sul soffitto.

L'impianto elettrico è stato realizzato secondo la normativa vigente.

NEGOZIO: Il negozio è completo di tutte le rifiniture e versa in uno stato di conservazione ottimo. Gli impianti elettrico idrico e fognario sono stati realizzati secondo la normativa vigente.

Difformità: rispetto al progetto originario è stata riscontrata dallo scrivente la presenza di tramezzi realizzati a divisione degli ambienti che devono essere regolarizzati dal punto di vista edilizio.



- k) 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;**

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale degli immobili pignorati, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima due metodi:

1. SINTETICO-COMPARATIVO

2. ANALITICO

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

1. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le **Agenzie Immobiliari** del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie



immobiliari che operano nel territorio di Enna, ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Territorio, dell' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.

Con l'utilizzo della prima metodologia, appunto le **Agenzie Immobiliari**, è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

In secondo luogo, con la verifica tramite l' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

2. STIMA ANALITICA

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sugli immobili ottenuta per via analitica, sulla base dei **canoni di locazione** ;

Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.



I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

1. **STIMA SINTETICA**

Attraverso le valutazioni elaborate da:

- a. Agenzie Immobiliari di zona
- b. Osservatorio Mercato Immobiliare

a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobili oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Enna. A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Enna con l'individuazione dell'ubicazione dei lotti;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Considerando i **dati forniti dalle agenzie immobiliari e da pareri dei tecnici della zona**, risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore min. di 550 €/mq e max di 700 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore min. di 1800 €/mq e max di 2000 €/mq**

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Enna, in prossimità della SS561, in stato conservativo NORMALE in zona PERIFERICA D1 oscilla tra i valori sopra indicati.



b. Osservatorio Mercato Immobiliare (Cart.2 All. 12)

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione specifica che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti all'ultima analisi dell'anno 2018 semestre I) risulta che il valore di mercato in euro / mq per : autorimesse e negozi in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Enna, in prossimità della SS561, in stato conservativo NORMALE in zona PERIFERICA D1 oscilla tra i sottostanti valori:



AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore min. di 500 €/mq e max di 700 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore min. di 1500 €/mq e max di 2200 €/mq**

IN DEFINITIVA:

il valore medio risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

Agenzie Immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare,

è pari a:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore di 612,5 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore di 1.875 €/mq**

TUTTAVIA:

seppure gli immobili in oggetto si presentano in buone condizioni strutturali, ubicati in un contesto urbano periferico di pregio, non di grande metratura per cui risultano più facilmente vendibili, ma presentano singoli **elementi che influenzano negativamente il valore reale di mercato degli immobili e nella fattispecie le autorimesse:**

Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato generale delle autorimesse è NON NORMALE, per cui l'esperto ritiene opportuno determinare il suo valore in:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore di 550 €/mq**

Per quanto i negozi il valore rimane inalterato:

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore di 1.875 €/mq**



In definitiva:

STIMA SINTETICA

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 550 €/mq x 21 mq = 11.550 €

Foglio 711 sub 49: 550 €/mq x 29 mq = 15.950 €

Foglio 718 sub 72: 550 €/mq x 31 mq = 17.050 €

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 1875 €/mq x 62 mq = 116.250 €

2.

STIMA ANALITICA

Attraverso le valutazioni effettuate sui: **Canoni di locazione**

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni esecutati, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall' **Agenzia del Territorio** (**Cart.2 All. 12**) l' esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore min. di 2,3 €/mq e max di 3,2 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore min. di 5,3 €/mq e max di 8,4 €/mq**

referita allo stato conservativo NORMALE.

Il valore medio è dunque pari a:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore di 2,75 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore di 6,85 €/mq**

Per quanto le **Agenzie Immobiliari** sono stati forniti questi valori:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore di 2,80 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore di 7,00 €/mq**



Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile (da cui si evince uno stato generale lievemente compromesso nelle autorimesse per la presenza di umidità diffusa), il valore medio determinato dall'esperto è pari a:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6) **valore di 2,70 €/mq**

NEGOZI (categoria catastale C/1) **valore di 7,00 €/mq**

Si ottiene dunque:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 2,70 €/mq x 21 mq = **56,7 €**

Foglio 711 sub 49: 2,70 €/mq x 29 mq = **78,3 €**

Foglio 718 sub 72: 2,70 €/mq x 31 mq = **83,7 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 7,00 €/mq x 62 mq = **434 €**

In questi casi è certamente attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, corretto dall'esperto per le considerazioni inerenti allo stato di fatto.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile R_m lordo =

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 2,70 €/mq x 21 mq = 56,7 €/mese

Foglio 711 sub 49: 2,70 €/mq x 29 mq = 78,3 €/mese

Foglio 718 sub 72: 2,70 €/mq x 31 mq = 83,7 €/mese

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 7,00 €/mq x 62 mq = 434 €/mese



2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$

Foglio 711 sub 45 :

$$V = \frac{\text{R netto annuo}}{r} = \frac{56,7 \times 12}{0,04} = € 17.010 €$$

Foglio 711 sub 49 :

$$V = \frac{\text{R netto annuo}}{r} = \frac{78,3 \times 12}{0,04} = € 23.490 €$$

Foglio 718 sub 32 :

$$V = \frac{\text{R netto annuo}}{r} = \frac{83,7 \times 12}{0,04} = € 25.110 €$$

Foglio 718 sub 72 :

$$V = \frac{\text{R netto annuo}}{r} = \frac{434 \times 12}{0,04} = € 130.200 €$$

In definitiva:

STIMA ANALITICA

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 2,70 €/mq x 21 mq = **17.010 €**

Foglio 711 sub 49: 2,70 €/mq x 29 mq = **23.490 €**

Foglio 718 sub 72: 2,70 €/mq x 31 mq = **25.110 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 7,00 €/mq x 62 mq = **130.200 €**



RIEPILOGO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 09/18

Riepilogando quindi i **due risultati** dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dall'

Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 550 €/mq x 21 mq = **11.550 €**

Foglio 711 sub 49: 550 €/mq x 29 mq = **15.950 €**

Foglio 718 sub 72: 550 €/mq x 31 mq = **17.050 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 1800 €/mq x 62 mq = **116.250 €**

- Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** degli immobili attraverso i **canoni di locazione**:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 : 2,70 €/mq x 21 mq = **17.010 €**

Foglio 711 sub 49: 2,70 €/mq x 29 mq = **23.490 €**

Foglio 718 sub 72: 2,70 €/mq x 31 mq = **25.110 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32: 7,00 €/mq x 62 mq = **130.200 €**

Da cui, eseguendo **la media aritmetica dei due valori**, risulta:

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} =$$

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 = **14.280 €**

Foglio 711 sub 49 = **19.720 €**

Foglio 718 sub 72 = **21.080 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32 = **123.225 €**



A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile:

▪ **AUTORIMESSE:**

Regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio con la richiesta presso l'Ufficio Tecnico del necessario "Certificati di Agibilità" € 700,00

Lavori di ripristino intonaco e pittura (pareti e soffitto)

€ 5000,00 circa.

A tal proposito l'esperto ritiene opportuno sottolineare che le patologie da umidità sono dovute ad infiltrazioni di acqua le cui cause vanno certamente eliminate.

IN CONCLUSIONE:

il valore definitivo stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita degli immobili è:

VALORE DI STIMA IMMOBILI:

AUTORIMESSE (categoria catastale C/6)

Foglio 711 sub 45 = **8.580 €**

Foglio 711 sub 49 = **14.020 €**

Foglio 718 sub 72 = **15.380 €**

NEGOZIO (categoria catastale C/1)

Foglio 718 sub 32 = **123.225 €**

VALORE: € 161.205,00

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.



- 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.**

I beni in oggetto sono utilizzabili autonomamente e considerato che è composto da singole unità immobiliari, si prevede un piano di vendita con più lotti separati.

Gli eventuali acquirenti possono essere interessati alle singole autorimesse oppure al negozio, per cui per tale ragione si presume una vendita in lotti separati.

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

Documentazione Catastale:

Nelle date del 14/12/2018, 15/01/2019, venivano effettuate dall'esperto le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Enna per l'acquisizione della mappa catastale e delle planimetrie.

Sono state reperite e inserite 4 planimetrie stampate su carta.

Foglio 80 - Particella 711 - Sub 45 - 49	PIANO S3
Foglio 80 - Particella 718 - Sub 32	PIANO T.
Foglio 80 - Particella 718 - Sub 72	PIANO S1

Le stesse saranno inserite nel cd allegato.

Cfr. ALLEGATO FOTOGRAFICO (Cart.2 All. 11)



- 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;**

La procedura esecutiva è stata promossa dal creditore procedente contro il debitore esecutato (proprietario del bene per quota pari a 1/1) e risulta già diviso in unità immobiliari singole.

- 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.408/89 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Nel rispetto delle disposizioni di legge in materia fiscale, appare chiara la modalità di esercizio dell'opzione negli atti di compravendita.

Facoltà di opzione che risulta più difficoltoso nelle epropriazioni forzate come nella fattispecie.

I fabbricati in oggetto non possiedono caratteristiche di abitazione di lusso e non rientrano negli alloggi di cui alla L.408/89 art.13.

- 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;**

L'esperto ha riscontrato che i dati presenti sia nell'**Atto di Pignoramento** che nella **Nota di trascrizione** risultano essere corretti.



- 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 dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni;**

Per gli immobili in oggetto non esistono documenti attestanti le prestazioni energetiche dei singoli sub con la relativa classe di efficienza energetica, ma l'esperto ha reperito, presso il Comune di Enna, le dichiarazioni ai sensi della Legge n.10 del 09/01/1991 e successive integrazioni e modificazioni, a firma dei progettisti del complesso ENNA DUE, che attestano la piena conformità e rispetto dei singoli edifici con le prescrizioni di fabbisogno energetico.

Negoziò:

L'esperto relazionante, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.22244, in assenza del LIBRETTO DI IMPIANTO (relativo ai periodoci controlli sull'apparato tecnico di climatizzazione e accumulo di acqua calda sanitaria), indispensabile a Norma di Legge, a corredo di un eventuale attestato di prestazione energetica, non può produrre il certificato.

- 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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di ventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**



Per quanto le 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 alla data della perizia), da colloqui con il proprietario e i residenti nello stabile è emerso che non è presente un amministratore all' interno dei condomini, quindi non è stato possibile accertare la veridicità sulla presenza o meno di oneri condominiali.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico ed i beni risultano di proprietà del debitore esecutato.



6) Allegati

CARTELLA 1 – OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 1: Comunicazioni data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori (agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, Viale Armando Diaz n.10, Enna)

ALLEGATO 2:

- Ricevuta di ritorno della Raccomandata di comunicazione data sopralluogo inviata a [REDACTED]
- Restituzione all'esperto delle due Raccomandate A/R, di comunicazione data sopralluogo inviate agli esecutati presso la sede legale e il domicilio.

ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 12/01/2019

CARTELLA 2 – DOCUMENTAZIONE

ALLEGATO 4: copia Richiesta documentazione al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna.
Copia **Attestazione Destinazione Urbanistica**.

ALLEGATO 5: copia **Concessioni Edilizie**.

ALLEGATO 5: copia **Stralcio P.R.G.** Comune di Enna.



ALLEGATO 7: Planimetrie catastali

ALLEGATO 8: Visure catastali con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano. **Visura storico – catastale.**

ALLEGATO 9: Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 10: Rilievo metrico

ALLEGATO 11: Rilievo fotografico

ALLEGATO 12: Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio –

CARTELLA 3 - SPESE

ALLEGATO 13: Ricevute raccomandate A/R

ALLEGATO 14: Fattura n. 1 (emessa il 21/12/2018 per acconto di 300,00 € da ricevere da parte della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA (IBLA s.r.l.) già versato sul conto dell'esperto per la stima dei beni)



ALLEGATO 15:

- Diritti di segreteria 1 - Ufficio Tecnico del Comune di Enna

- Diritti visure catastali - Agenzia del Territorio di Enna

N.B.

- Spese di carburante, fattura omissis

- Spese di cancelleria, fattura omissis

- Spedizione perizia alle parti creditrice (via P.E.C.) e alla parte debitrice
tramite posta raccomandata A/R, fattura omissis

CARTELLA 4 - LIQUIDAZIONE

Istanza di liquidazione



8) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 44 pagine, con relativi allegati (15 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



Piazza Armerina 08/02/2019

Dott. Ing. Vitali Gianluca



Gianluca Vitali

