

Architetto Vito Alessandro Demaria

C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
Tel.\fax +39 0935/541644 - Mob.+39 3397426340
*PEC: vitoalessandro.demaria@archiworldpec.it
C.F. DMRVLS81E15C342B - P.I. 01215990860

TRIBUNALE DI ENNA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 66/2016

Soggetto Creditore:

BNL gruppo BNP Paribas S.p.a.

Via Vittorio Veneto 119 - Roma

 **ASTAlegale.net**

Soggetto Debitore:

████████████████████
████████████████
████████████████████

Giudice Istruttore:

dott.ssa Evelia Tricani

Firmato Da: DEMARIA VITO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1768cdc28ea0bad8cced68586d142f

INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito A)	pag. 5
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 5
3 – Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito H)	pag. 8
4 – Valore attuale dei beni pignorati	(Quesito K)	pag. 10
5 – Attestato di Prestazione Energetica	(Quesito Q)	pag. 14
ALLEGATI		pag. 15



Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore del 06/10/2016, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°66/2016 all'udienza, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

- A.** Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B.** Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C.** Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D.** Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E.** Accertare che il bene sia accatastato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e , se necessario, accatastamento degli immobili;
- F.** Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G.** Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I.** Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni siano liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

- J.** Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- K.** Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;
- L.** Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.
- M.** Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;
- N.** Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;
- O.** Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;
- P.** Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;
- Q.** Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare.
- R.** Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- S.** Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.

Analisi documentazione ipocatastale (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali il 10/10/2016, data in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori. Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune di Piazza Armerina, Agenzia del Territorio...), si è provveduto a fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi. Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi provveduto a verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, il sottoscritto ha dato inizio le operazioni peritali, le quali hanno avuto inizio alla data fissata dallo scrivente per il giorno 07/12/16. Lo Scrivente si recava presso i luoghi indicati nella Nota di Trascrizione, alla presenza di due rappresentanti della Polizia Locale di Piazza Armerina, e del Debitore senza poter accedere agli immobili in quanto dichiarati non più in proprio possesso all'esecutato, secondo VERBALE DI CONCILIAZIONE (Allegato 2).

Il sottoscritto si trova nell'impossibilità di depositare entro il termine stabilito, la propria relazione, a causa dei fatti sopracitati come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Successivamente, in data 01/02/2017, lo scrivente si recava una seconda volta alla presenza dell'Ing. Paolo Gallina, Testimone, ma non si è così potuto procedere ad esaminare l'immobile nel Comune di Piazza Armerina, in quanto non si è presentato nessuno degli attori.

In data 11.05.2017 Il Sig. Giudice concedeva ulteriore proroga e autorizzazione ad ausilio della Forza dell'ordine, individuata nel Corpo dei Carabinieri, e di un fabbro per l'accesso forzoso.

Il sottoscritto, dopo un ultimo ed estremo sollecito telefonico alla parte debitrice, in data 25.06.2017, si recava per la terza volta nel Comune di Piazza Armerina e riusciva ad esaminare visivamente gli immobili, sia esternamente che internamente, ed elaborare la documentazione fotografica allegata ed il rilievo architettonico dei locali. Come dichiarato nel terzo verbale (ALL. 2), Il [REDACTED] dichiara che alla data del sopralluogo non risulta ancora la voltura in base a quanto concordato e sottoscritto nel verbale di conciliazione del 24.10.16.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

I Beni descritti nell'atto di pignoramento risultano essere:

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

A - Fabbricato in Territorio di Piazza Armerina, C.da S. Croce s.n.c. Piano 1 Edificio

D, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part	Sub	Zona	Cat	Classe	Cons	Sup.	Rendita
181	305	35	1	A\2	2	6,5 vani	155 m ² (141 m ² escluso aree scoperte)	€443,12

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

B - Fabbricato in Territorio di Piazza Armerina, C.da S. Croce s.n.c. Piano S1, di

proprietà di:

- [REDACTED];

Fg.	Part.	Sub	Zona	Cat.	Classe	Sup.	Rendita
181	305	62	1	C\6	6	32 m ²	€74,89

Storia del dominio ventennale (Quesito C)

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1 e N°2

Dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Castel Volturno, si segnala che i suddetti immobili risultano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di una successione non trascritta di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia nei passaggi per causa di morte n°223, Vol 9990 regolata da verbale del 22/12/2014, notaio Macrì Pellizzeri Amalia in atti dal 22/12/2014 – Enna Rep 1650/1353, trascritto il 23/12/2014 ai nn.9277/7171;

In merito alla sopraindicata eredità si rileva accettazione d'eredità con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria di Enna ai nn. 5481/4579 del 20.07.2015, nella quale non vengono citati gli immobili.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al defunto [REDACTED] in virtù di seguenti titoli:

- **Trascrizione nn. 4850/4212 del 04/06/2003:**

Nascente da atto di compravendita Rep. 62289, del 20.05.2003, Notaio Renda Maria Pia

a favore di [REDACTED], contro

[REDACTED] per 1\2;

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

- **Trascrizione nn. 5646/5026 del 25/07/2002:**

Nascente da atto di compravendita Rep. 60473, del 09.07.2002, Notaio Renda Maria Pia
a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED] per 1\2;

Completezza della documentazione (quesito D)

All'atto della relazione della seguente perizia estimativa, è possibile affermare che non risulta alcuna deficienza nella documentazione e che pertanto è stato possibile procedere a un completo accertamento.

Regolarità catastale (quesito E)

Attraverso un'accurata indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna, i beni individuati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano regolarmente censiti al N.C.E.U.

Nel Ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (quesito F)

1) Trascrizione del 26.07.2016 ai nn 5758/5101

nascente da Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di BNL s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED]
per al quota di 1\1 sopra gli immobili in oggetto.

2) Trascrizione del 06.02.2015 ai nn 1149/1063:

in dipendenza di domanda giudiziale a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sopra gli immobili in oggetto

3) Trascrizione del 10.12.2009 ai nn 11755/9110:

in dipendenza di domanda giudiziale a favore [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**

■■■■■■■■■■, con la quale ■■■■■■■■■■ chiede revoca del sequestro giudiziario del 22.04.2009 e far dichiarare la permanenza del contratto preliminare di vendita sopra gli immobili in oggetto.

4) Iscrizione del 08.03.2004 ai nn 2509/486

nascente da **Ipoteca volontaria rep. 64140/16930**, Notaio Renda Maria Pia del 27.02.2004, **a favore di BNL s.p.a.** con sede in Roma, ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ per al quota di 1\1 sopra gli immobili in catasto al Comune di Piazza Armerina F.181, Part. 305.

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

Previo acquisizione della copia della Concessione Edilizia n°32 DEL 19/09.2002 e Concessione Edilizia in Variante n°24/2003, presente **in archivio** presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina (**All. N°4**) è stato possibile accertare che:

Complesso immobiliare n° 1 e 2

Immobile A e B - L'abitazione e l'autorimessa, oggetto della presente consulenza, ricadenti nel Foglio 181 part. 305, C.da S. Croce , risultano appartenere alla zona omogenea C1, del vigente P.R.G.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non risulta sottoposta a vincolo Idrogeologico e vincolo di bosco naturale (All. N°4) .

Per ciò che concerne la regolarità edilizia, Come già descritto l'immobile risulta corredato da regolare di certificato di agibilità a seguito di Concessione edilizia e di Concessione edilizia in Variante (All.4).

Descrizione dei beni e stato di occupazione (Quesito I -J)

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1 e 2

IMMOBILE A

Il bene si configura come un appartamento sito al primo piano di un edificio multipiano (condominio) localizzato in C.da S. Croce a Piazza Armerina, in una zona periferica della cittadina, distante 1,7 Km dal centro Storico (Cattedrale) di Piazza Armerina; urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile viene classificata come C1 del vigente PRG.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

L'immobile risulta essere censito al F181 part. 305 sub 35 cat A12, è presente la planimetria catastale, e questa risulta conforme alla disposizione interna. Il complesso immobiliare risulta facilmente raggiungibile e presenta ampie possibilità di parcheggio (Foto 1). Lo stabile, avente i piani terreni destinati ad attività commerciali (Foto 2), nel suo complesso si presenta in buone condizioni. Tramite un portone in alluminio e vetro si accede al vano scala comune molto luminoso, dotato di ascensore, e realizzato con materiali di discreta finitura (Foto 3). Attraverso una porta blindata (Foto 4), si accede all'interno dell'immobile, direttamente ad un grande vano living, che si sviluppa lungo l'asse est/ovest dell'appartamento; questo grande ambiente, dotato una finestra in alluminio e un'apertura balconata (Foto 5), è rifinito con tinteggiatura, mentre la pavimentazione in gres porcellanato è in ottimo stato. Lungo l'asse della porta di ingresso, una grande apertura scorrevole permette di accedere all'ambiente cucina, (Foto 6). Da questo ambiente, tramite una apertura sulla parete sud, si ad un bagno lavanderia perfettamente rifinito (Foto 7-8). Dalla Cucina e dal salone di ingresso si accede ad una grande terrazza di quasi 80 mq (Foto 9). Dal soggiorno attraverso una porta posta lungo la parete sud si accede alla zona notte, disimpegnata da un corridoio (Foto 10). . Percorrendo il corridoio / vestibolo di forma rettangolare è possibile accedere alle tre camere da letto, di cui due balconate (Foto 11-12-13) e il bagno, dotato di tutti gli elementi indispensabili con l'aggiunta di una vasca da bagno a idromassaggio, e rifinito con ceramica smaltata di buona fattura, fino ad un' altezza di 2,2 m. e la restante parte con pittura traspirante (Foto 14). L'immobile risulta avere impianto elettrico sottotraccia e videocitofonico (Foto 15-16), impianto idrico connesso alla rete idrica comunale, e impianto di riscaldamento autonomo. Tutti gli ambienti risultano essere pavimentati con gres porcellanato di ottima fattura; le pareti sono regolarmente intonacate e asciutte. Tutti gli ambienti sono separati da porte in legno tamburato. Non è stata riscontrata la presenza di impianti ecocompatibili per il risparmio energetico. L'immobile è ben illuminato, presenta una distribuzione degli spazi curata.

Stato di occupazione dell'immobile

Immobile A : immobile disabitato;

IMMOBILE B

Il bene 1.B si configura come un'autorimessa sito al piano interrato di un edificio multipiano (condominio) localizzato in C.da S. Croce a Piazza Armerina, in una zona periferica della cittadina, distante 1,7 Km dal centro Storico (Cattedrale) di Piazza Armerina; urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile viene classificata come C1

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

9

del vigente PRG. L'immobile, censito al F181 part. 305 sub 62 cat C\6, è conforme alla planimetria catastale, e risulta essere dotato di impianto idrico ed elettrico. Sono stati riscontrati problemi di umidità di risalita (Foto 17-18-19-20).

Stato di occupazione dell'immobile

Immobile B : immobile disabitato;

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito K)

Premessa

Il **metodo** di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato è quello **sintetico comparativo** basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita.

Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato relative agli immobili siti nel comune di Piazza Armerina, partendo dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate – (all 1). In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori e tecnici del mercato immobiliare della zona, i quali hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche dei beni in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare. Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apporta poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, secondo lo schema mostrato successivamente e poi riassunto nelle tabelle che seguono. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

Attraverso la seguente tabella riassuntiva è possibile stabilire i valori unitari:

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	Agenzie immobiliari 2015\2016	Agenzia delle Entrate 2016	VALORE MEDIO UNITARIO
Categoria immobili	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	
A\2	1.335,42 €/mq	1.125,00 €/mq	1230,21 €/mq
C\6	391,20 €/mq	350,00 €/mq	370,60 €/mq

STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°1 e 2

Caratteristica estrinseca o di localizzazione uguali per gl'Immobile A e B.

La zona omogenea del P.R.G. ove è situato lo stabile che ospita le unità immobiliari in esame è riconducibile alla zona "C1 ", del vigente PRG, per un coefficiente relativo pari a 1,01; la stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e secondaria con la presenza di scuole ed aree destinate a "verde attrezzato", pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,02.

La zona ove sono distinti l'immobile in esame risulta abitata ed evidenzia la presenza di interventi di insediamento recente, la realizzazione di grandi Supermercati e attività commerciali, e il coefficiente di riferimento viene stabilito pertanto in: 1,02.

Il sito risulta essere accessibile per mezzi di trasporto, con possibilità di parcheggio, per un indice pari a: 1,01.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,06.

Immobile A

Caratteristiche intrinseche

La dimensione dei vani è ottima, e strutturalmente lo stabile risulta essere di recente fattura le caratteristiche riguardanti il livello di funzionalità è equivalente ad un punteggio pari a: 1,014

Dal punto di vista estetico sono presenti elementi di pregio, quali le finiture dei pavimenti e dei bagni, la presenza di una grandissima terrazza, che possano influenzare il giudizio, che equivale ad un punteggio pari a: 1,02 .

Il coefficiente relativo alle caratteristiche di prospicienza e luminosità interna, in base a quanto esposto può essere tradotto in un coefficiente pari a: 1,016

Il livello tecnologico, la conservazione dell'immobile nel suo complesso, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,01.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,06.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,12 che equivale ad una valore percentuale pari a +12 %.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	1,01
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	1,02
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,01

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	1,014
2) Caratteristiche estetiche	1,02
3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità	1,016
4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,01
Totale	1,12 (+12%)

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 35 Cat. A/2)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Primo	141 ca	1.230,21	173.459,61	+12	194.274,76

Valore stimato immobile 1.A

€ 194.274,76**Immobile B****Caratteristiche intrinseche**

L'immobile è rifinito ma richiede alcuni lavori di manutenzione ordinaria, il che si traduce in un coefficiente correttivo pari a: 0,98.

La dimensione del locale è idonea all'uso, che porta ad un coefficiente funzionale pari a 1,00.

Dal punto di vista funzionale, risulta essere dotato sia di l'impianto elettrico che idrico, ma non di apertura elettronica aggiornato Il coefficiente relativo è quindi pari a 1,00

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,98.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,03 che equivale ad una valore percentuale pari a +3%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	1,01
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	1,02
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,01

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,98
2) Dimensione locale	1,00
3) Grado di finitura interna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,00
Totale	1,03 (+3%)

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

12

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 62 Cat. C\6)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
S1	32	370,60	11.859,2	+3	12.214,97

Valore stimato immobile 2.A

€ 12.214,97

Sintetizzando il complesso immobiliare stimato, nella sua totalità, avrà il seguente valore:

Valore beni pignorati		
immobili	descrizione	Valore di Mercato [€]
A	Abitazione in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 35 Cat. A\2)	194.274,76
B	Garage in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 62 Cat. C\6)	12.214,97

TOTALE VALORE STIMATO

€ 206.489,73

(diconsi euro duecentoseimilaquattrocentottantanove,00).

Opportunità di vendita (quesito L)

Complesso immobiliare n° 1

Come già descritto in precedenza, l'immobile A risulta essere un'abitazione, la cui vendita è indicata in un solo lotto.

Complesso immobiliare n° 2

L'immobile B risulta essere un'garage indipendente, la cui vendita è indicata in un solo lotto.

Documentazione fotografica (quesito M)

Si rimanda all'allegato 3.

Valutazione della quota di pertinenza del debitore (quesito N)

Quote del debitore sul valore beni pignorati			
immobili	descrizione	Quota in capo al debitore	Bene divisibile
A	Fabbricato in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 35 Cat. A\2)	1/1	NO
B	Fabbricato in Piazza Armerina C.da S.Croce (NCEU Fg. 181 Part. 305 sub 62 Cat. C\6)	1/1	NO

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**

13

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito O)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare non risultano essere assoggettati ad I.V.A..

Verifica degli atti (quesito P)

Analizzando la corrispondenza tra i vari documenti presenti nel fascicolo, i dati trasferiti nell'atto di pignoramento immobiliare risultano perfettamente riportati nella nota di trascrizione R.G n.5758, R.P. n.5101 del 26.07.2016.

Indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e delle unità immobiliari.

Il dl 63/2013 diventato legge 90/2013 ha riscritto parte del D.lgs. 192/2005 introduce l'attestazione APE che, come riporta il riferimento normativo, può riferirsi a più unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio, se le stesse hanno la stessa destinazione d'uso e siano servite, se presenti, dallo stesso impianto termico di climatizzazione invernale e/o estiva. In merito alla Procedura in oggetto, l' immobile B non risulta classificabile in quanto secondo normativa, I magazzini e le autorimesse, come le costruzioni collabenti, sono escluse dall'obbligo di certificazione energetica. Il bene A risulta rientrare nella classe energetica "D". Elaborato APE all'allegato.

Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni; (Quesito R).

I beni A e B risultano soggetti a spese condominiali di gestione, pari a € 60,00 mensili secondo quanto riportato dal sig. [REDACTED].

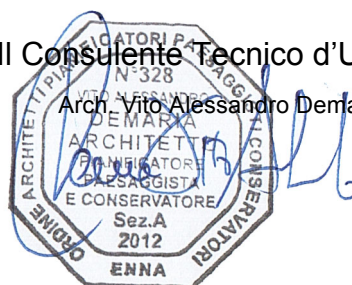
Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi (Quesito S).

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta affrancazione da tali pesi.

Enna lì 30.06.17

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria



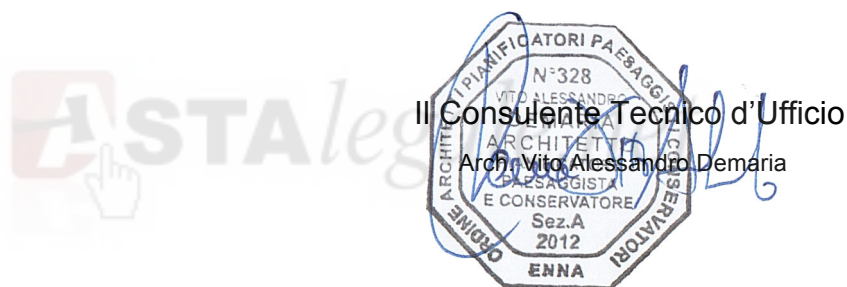
Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

ALLEGATI

1. Visure Catastali - Estratti di mappa – Planimetrie catastali Banca dati delle quotazioni immobiliari;
2. Verbali di sopralluogo (n°3);
3. Documentazione fotografica (Quesito M)
4. Certificato di destinazione urbanistica, Concessione edilizia.
5. Attestati di Prestazione Energetica
6. Spese

Fine perizia, totale n°15 pagine + n° 55 pagine allegati + 5 pagine APE

Enna li 30.06.17



Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B