

TRIBUNALE
ENNA

Giudice : Dr.ssa EVELIA TRICANI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
R. G. ES. IMM. 45/2018

INDICE C.T.U. :

RELAZIONE :

- | | |
|------------------------|--------|
| ▪ Termini | Pag. 1 |
| ▪ Operazioni peritali | Pag. 1 |
| ▪ Bozza CTU alle parti | Pag. 3 |
| ▪ Quesiti | Pag. 4 |
| ▪ Relazione Tecnica | Pag. 8 |

ELENCO ALLEGATI :

- - A - Verbali dei sopralluoghi del 24/11/2018 e del 12/12/2018
- - B - Visure e planimetrie catastali
- - C - Estratto di mappa
- - D - Ubicazione degli immobili
- - E - Ispezione ipotecaria
- - F - Documentazione fotografica immobili
- - G - Elaborato grafico
- - H – Attestati Prestazione Energetica
- - I - Convocazioni delle parti
- - L - Richiesta proroga temporale e autorizzazione
- - M - Certificato di residenza del debitore esecutato
- - N - Documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale
- - O – Trasmissione bozza CTU alle parti
- - P - Generalità dell'esecutato
- - Q - Istanza di liquidazione del C.T.U. e ricevute delle spese sostenute

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Abramo

TRIBUNALE DI ENNA

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Evelia TRICANI.

Oggetto: RELAZIONE C.T.U. - Consulenza Tecnica di Ufficio relativa al proc.
n. **45/2018** R. G. Es. Imm. promosso da BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO
nei confronti di [REDACTED]

TERMINI

Nel Decreto di nomina e verbale conferimento incarico in data
10/08/2018, per il deposito dell'elaborato peritale sono stati concessi ses-
santa giorni dalla prestazione del giuramento (avvenuto in data
23/08/2018). Successivamente, lo scrivente C.T.U. ha presentato una
istanza di proroga temporale per il deposito dell'elaborato peritale ed il
Giudice ha autorizzato lo scrivente a depositare il proprio elaborato perita-
le entro il **29/01/2019**.

OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 15/09/2018 alle
ore 09:30 presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare. Alle
parti procedenti, rappresentate rispettivamente dall'Avv. Maria Rosa Ru-
bulotta e dall'Avv. Salvatore Antonio Bevilacqua, la convocazione è stata
inviata, tramite PEC, in data 24/08/2018, mentre al debitore esecutato è
stata inviata in data 27/08/2018, tramite raccomandata A/R n.
149868528523 che risulta essere stata consegnata al destinatario in data
29/08/2018.

In data 15/09/2018 alle ore 09:30 sono iniziate le operazioni peritali, ma



nessuna delle parti si è presentata al sopralluogo.

In data 21/09/2018 lo scrivente C.T.U. ha ritirato presso l'Ufficio anagrafe di Enna il certificato di residenza del debitore esecutato.

Una seconda convocazione è stata fissata per il giorno 13/10/2018 alle ore 09:30 sempre presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare. Alle parti procedenti la convocazione è stata inviata, tramite PEC, in data 22/09/2018, mentre al debitore esecutato è stata inviata in data 24/09/2018, tramite raccomandata A/R n. 152962087580 che risulta essere stata consegnata al destinatario in data 28/09/2018.

In data 13/10/2018 alle ore 09:30 nessuna delle parti si è presentata al sopralluogo.

Una terza convocazione è stata fissata per il giorno 24/11/2018 alle ore 09:30 sempre presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare. Alle parti procedenti la convocazione è stata inviata, tramite PEC, in data 01/11/2018, mentre al debitore esecutato è stata inviata in data 02/11/2018, tramite raccomandata A/R n. 152962087603 che risulta essere stata consegnata al destinatario in data 06/11/2018.

In data 24/11/2018 alle ore 15:00 (l'appuntamento delle ore 09:30 è slittato alle 15:00 su richiesta telefonica del debitore esecutato) è stato effettuato il sopralluogo di tre dei quattro immobili esecutati. Nello specifico sono stati visionati i Subalterni 24, 20 e 15, mentre nel sub 16 non è stato possibile accedervi in quanto il debitore esecutato non ha avuto alcun riscontro, a presenziare alla convocazione, dall'attuale inquilino. Nel sopralluogo del 24/11/2018 è stato effettuato il riscontro planimetrico degli immobili esecutati (sub 24, 20 e 15) con le planimetrie catastali e la docu-

mentazione progettuale reperita presso l'UTC di Enna, inoltre, è stata effettuata ampia documentazione fotografica.

Successivamente, in data 12/12/2018, è stato possibile visionare anche il subalterno 16 e, analogamente, è stato effettuato il riscontro planimetrico dell'immobile con la planimetria catastale e la documentazione progettuale reperita presso l'UTC di Enna, inoltre, è stata effettuata ampia documentazione fotografica. Di tale appartamento non è stato possibile accedere soltanto ad un vano (sala riunione) in quanto l'affittuario era sprovvisto della chiave di apertura della porta, nel complesso comunque è stato possibile accertare le buone condizioni dell'appartamento.

Si specifica che con lettera datata 26/08/2018 lo scrivente C.T.U. ha formalizzato richiesta, all'UTC di Enna, della documentazione tecnica relativa al fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto d'esecuzione. Su accordi telefonici con i tecnici comunali, in data 03/09/2018 e 07/09/2018 lo scrivente C.T.U. presso l'archivio storico dell'UTC ha recuperato la documentazione tecnica allegata alla presente Relazione. Mentre, successivamente è stata prodotta allo scrivente C.T.U. nota di risposta formale, da parte dell'UTC datata 04/09/2018, con la quale si comunicava che *"Da ricerche effettuate sui supporti informatizzati di questo servizio 2.3 B Edilizia Privata e Pubblica, non risultano pratiche edilizie in testa alla ditta evidenziata nella citata nota, afferente il fabbricato censito in catasto al Fg. 78, part. 252, Sub 15, 16, 20 e 24"*.

TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI CTU ALLE PARTI

Alle parti procedenti la trasmissione della bozza della C.T.U. è stata effettuata, tramite PEC, in data 03/01/2019, mentre al debitore esecutato è



stata inviata in data 03/01/2019, tramite raccomandata A/R n. 153533966494 che risulta essere stata consegnata al destinatario in data 11/01/2019.

Alle parti è stato assegnato dal C.T.U. termine di 10 giorni per presentare eventuali osservazioni alla Bozza del C.T.U. .

Allo scadere di tale termine nessuna delle parti ha presentato osservazioni alla bozza del C.T.U. .

Pertanto, il C.T.U. ha provveduto a depositare proprio elaborato peritale entro i termini concessi dall'Ill.mo Giudice.

QUESITI

I quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice sono i seguenti:

<< **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, provveden-

do, 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; 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignora-



ti si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'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 della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19/08/2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;

n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata



percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

p) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre 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. 408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche



di abitazioni di lusso;

u) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota >>.

RELAZIONE TECNICA

Esaminati gli atti processuali, contattate le parti, ed eseguite le dovute ricerche ed indagini presso i competenti uffici, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con le operazioni necessarie per portare a compimento l'incarico affidatogli.

RISPOSTA AI QUESITI

R.a) Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione (vedi atto di pignoramento in data 06/07/2018), nei confronti del debitore esecutato, consiste nella piena proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate all'interno del fabbricato condominiale sito in Enna in contrada Santa Panasia:

- **A)** Appartamento a piano terra, della consistenza di 3,5 vani catastali; in catasto foglio 78 , particella 252, Sub 24, categoria A/2;

- **B)** Ufficio a piano terra, della consistenza di 4,5 vani catastali; in catasto foglio 78, particella 252, Sub 20, categoria A/10;

- **C)** Appartamento al primo piano, della consistenza di 6 vani catastali; in catasto foglio 78 , particella 252, Sub 15, categoria A/2;

- **D)** Appartamento al primo piano, della consistenza di 6,5 vani catastali; in

catasto foglio 78 , particella 252, Sub 16, categoria A/2.

Nello specifico si riportano di seguito i dati catastali emergenti dalle visure effettuate dallo scrivente C.T.U. pienamente coincidenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento:

- **A)** Piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) censita al N.C.E.U. , territorio di Enna, Catasto Fabbricati, **Foglio 78** , Particella **252** , Sub **24**, **piano Terra**, Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 3,5 vani , Superficie catastale totale mq. 102 (totale escluse aree scoperte mq. 100), Rendita € 292,83;
- **B)** Piena proprietà dell'unità immobiliare (ufficio) censita al N.C.E.U., territorio di Enna, Catasto Fabbricati, **Foglio 78** , Particella **252** , Sub **20**, **piano Terra**, Categoria A/10 , Classe U , Consistenza 4,5 vani , Superficie catastale totale mq. 106 , Rendita € 762,29;
- **C)** Piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) censita al N.C.E.U. , territorio di Enna, Catasto Fabbricati, **Foglio 78** , Particella **252** , Sub **15**, **piano Primo**, Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 6 vani , Superficie catastale totale mq. 178 (totale escluse aree scoperte mq. 158), Rendita € 502,00;
- **D)** Piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) censita al N.C.E.U. , territorio di Enna, Catasto Fabbricati, **Foglio 78** , Particella **252** , Sub **16**, **piano Primo**, Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 6,5 vani , Superficie catastale totale mq. 166 (totale escluse aree scoperte mq. 150), Rendita € 543,83.

Dalle ricerche catastali e dal sopralluogo effettuati emergono i seguenti confini:



- **A) Unità immobiliare Sub 24:** a Nord con area prospiciente il prospetto Nord, a Est con vano scala (sub 3) e con Sub 18 , a Sud con Sub 2, a Ovest con Sub 20;
- **B) Unità immobiliare Sub 20:** a Nord con area prospiciente il prospetto Nord, a Est con Sub 24 , a Sud con Sub 2, a Ovest con Sub 21;
- **C) Unità immobiliare Sub 15:** a Nord con vano scala (sub 3), con Sub 6 e Sub 16, a Est con Sub 16 , a Sud con area prospiciente il prospetto Sud, a Ovest con Sub 6;
- **D) Unità immobiliare Sub 16:** a Nord con area prospiciente il prospetto Nord, a Est con area prospiciente il prospetto Est e il Sub 15 , a Sud con il Sub 15, a Ovest con Sub 6.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano intestate, catastalmente, al debitore esecutato quale unico proprietario.

Il fabbricato (Foglio 78, part. 252) consiste in un edificio plurifamiliare, isolato, a due elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo).

Confrontando i dati contenuti nella documentazione in atti (atto di pignoramento) con quelli contenuti nella documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) non risultano discordanze;

R.b) Dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente C.T.U. le unità immobiliari in oggetto risultano intestate esclusivamente al debitore esecutato;

R.c) Dalla relazione notarile in atti emerge che:

- **A) Unità immobiliare Sub 24:** Detto subalterno deriva dal subalterno 19 giusta variazione della destinazione del 26/10/2011 protocollo n. EN118701, che a sua volta deriva dal subalterno 14 giusta variazione per

divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 12/05/2006 protocollo EN0029020. Il detto subalterno 14 deriva dal subalterno 5 giusta variazione per divisione del 16/03/2005 protocollo n. EN0015253;

- **B) Unità immobiliare Sub 20:** Detto subalterno deriva dal subalterno 14 giusta variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 12/05/2006 protocollo n. EN0029020, che a sua volta deriva dal subalterno 5 giusta variazione per divisione del 16/03/2005 protocollo n. EN0015253;

- **C) Unità immobiliare Sub 15:** Detto subalterno deriva dal subalterno 8 giusta variazione della destinazione del 16/03/2005 protocollo n. EN0015265;

- **D) Unità immobiliare Sub 16:** Detto subalterno deriva dal subalterno 7 giusta variazione della destinazione del 16/03/2005 protocollo n. EN0015274.

I detti subalterni 5,7 e 8 sono stati costituiti in data 27/01/1995 n. 184.5/1995.

Nel catasto terreni la particella 252 del foglio 78 risulta a partita ENTE URBANO, giusto tipo mappale n. 591.1/1993 del 25/05/1993.

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto d'esecuzione è stato edificato su terreno pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita a rogito del notaio Argento di Enna in data 30/08/1985, Repertorio n. 105868, trascritto ad Enna in data 27/9/1985 ai nn. 6968/6146, da potere di [REDACTED]

R.d) Il sottoscritto produce in allegato alla presente perizia la propria ricerca ipo-catastale, al fine di poter procedere ad un attuale accertamento su



quanto grava sugli immobili in oggetto;

R.e) Dalle ricerche effettuate, come già indicato nella risposta al quesito a), gli immobili in oggetto risultano essere censiti al N.C.E.U. e sono state reperite dallo scrivente C.T.U. le relative planimetrie catastali. Dal sopralluogo e dall'analisi delle planimetrie catastali e rispettive visure si riscontrano le seguenti minime discordanze:

- **A) Unità immobiliare Sub 24:** è emersa un'incongruenza in merito alla superficie del subalterno 24; infatti, nella visura è riportata una superficie di mq. 100, mentre in effetti la superficie del subalterno è di circa mq. 75; tale incongruenza deriva, molto probabilmente, dall'aver considerato in fase di accatastamento anche la superficie del vano scala che, invece, rappresenta un bene condominiale; inoltre, nell'appartamento è presente un piccolo terrazzino coperto (regolarmente presente nella planimetria catastale, ma non indicato nel progetto di ristrutturazione di cui C.E. 24 del 22/03/2006) avente una superficie di circa mq. 5 con un manufatto in muratura alto circa 2 metri che inibisce la veduta, realizzato per rispettare il vincolo di veduta a cui è soggetto il prospetto Nord del fabbricato, per quanto dichiarato dal proprietario;
- **B) Unità immobiliare Sub 20:** è emersa una modesta variazione della distribuzione interna che è stata riportata nell'allegata planimetria derivante dal sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. ;
- **C) Unità immobiliare Sub 15:** sono emerse la chiusura del secondo ingresso all'appartamento e l'eliminazione dell'infilso interno tra il corridoio ed il vano soggiorno; tali modeste variazioni sono state riportate

nell'allegata planimetria derivante dal sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. ;

- **D) Unità immobiliare Sub 16:** è emersa una modesta variazione della distribuzione interna che è stata riportata nell'allegata planimetria derivante dal sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. .

Lo scrivente C.T.U. riproduce graficamente ed in scala le planimetrie delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione redatte sulla base del rilievo effettuato durante le operazioni peritali;

R.f) Dalle ricerche (ispezioni ipotecarie) eseguite dal sottoscritto C.T.U., e da quanto in atti (relazione notarile) si riscontrano, sulle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Enna in data 23/11/2011 ai nn. 9886/1003 in dipendenza del contratto di mutuo a rogito del Notaio Grazia Fiorenza di Enna del 21/11/2011 Rep. N. 31679/13259;
- Annotazione del 30/11/2011 ai nn. 10228/794 – Notaio Grazia Fiorenza di Enna - Rep. N. 31683/13533 del 21/11/2011 – Restrizione dei beni;
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Enna in data 20/12/2012 ai nn. 11291/619 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 03/12/2012, Repertorio n. 397/12;
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Enna in data 18/03/2013 ai nn. 2149/125 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 04/03/2013, Repertorio n. 126/13;
- Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 3397/2897 – Tribunale di Enna –

Repertorio 521/2018 del 25/05/2018 – Atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili.

Inoltre, relativamente ai subalterni 15 e 16 risulta quest'altra iscrizione:

- Iscrizione del 19/07/2005 ai nn. 8313/2530 – Notaio Fiorenza Grazia – Repertorio 26381 del 15/07/2005 – Ipoteca volontaria – Documenti successivi correlati: Annotazione n. 794 del 30/11/2011 (Restrizione di beni);

R.g) Poiché gli immobili esegutati consistono in appartamenti, e non in terreni, lo scrivente C.T.U. non ha reperito alcun certificato di destinazione urbanistica;

R.h) Da quanto emerso dalla documentazione tecnica reperita dallo scrivente C.T.U. , presso l'U.T.C. di Enna il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto d'esecuzione è stato realizzato nel periodo 1989-1990 con Concessione Edilizia n. 331/89 del 13/10/1989. Relativamente a tale C.E. non è stata trovata alcuna documentazione durante le ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. in data 03/09/2018 presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico comunale.

Nel corso degli anni, il fabbricato ha subito delle trasformazioni nella destinazione d'uso dei locali. In particolare, nel piano **TERRA** si è avuto il cambio di destinazione d'uso dei locali da locale commerciale ad appartamenti per civile abitazione e in parte ad uffici; nel piano **PRIMO** si è avuto il cambio di destinazione d'uso dei locali da locali direzionali ad appartamenti per civile abitazione. Le trasformazioni, sopra descritte, sono state sanate, in base alla legge 724/94, con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1418/2005 rilasciata dal Comune di Enna in data 04/07/2005.

Al fine di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nel



fabbricato è stata ottenuta la Concessione Edilizia n. 24/2006 del 22/03/2006 relativamente alle unità immobiliari al Foglio 78, Particella 252, Sub 9-10-11-12-13-14-15-16. Tali lavori prevedevano una ristrutturazione edilizia senza realizzare opere modificative del manufatto edilizio nella sua consistenza volumetrica, ma volti a conservare l'opera assentita, rendendola funzionale in relazione alla destinazione d'uso condonata. La C.E. n. 24/2006 prescriveva che i lavori dovevano essere iniziati entro dodici mesi dalla data di rilascio della stessa e ultimati entro trentasei mesi dall'inizio dei lavori. Nella documentazione di detta C.E. risulta comunicato l'inizio lavori per il giorno 29/03/2006, mentre non vi è alcun riscontro della comunicazione di fine lavori.

I lavori prevedevano la revisione e adeguamento di tutti gli impianti tecnologici, la riqualificazione dei prospetti esterni e degli appartamenti del piano **TERRA**. La sagoma del fabbricato non doveva essere modificata relativamente al piano **TERRA** e piano **PRIMO**. La copertura, originariamente a terrazza veniva concepita con due falde inclinate di circa 20°, mentre la terrazza al **PRIMO** piano veniva coperta da una tettoia in legno. I prospetti rimanevano immutati nei volumi esistenti, mentre le ringhiere dei ballatoi venivano ridisegnate in forma geometrica più semplice. Dal sopralluogo effettuato è emerso che la copertura del fabbricato non è stata modificata, ma è rimasta piana come in origine, e non è stata realizzata alcuna tettoia in legno nella terrazza del primo piano.

R.i) Dalla documentazione in atti e da quella reperita dallo scrivente C.T.U. non emergono vincoli quali censo, livello o uso civico;

R.l) Dalla documentazione in atti e da quanto emerso durante il sopralluo-



go degli immobili non sono state riscontrate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali non pagate e procedimenti giudiziari;

R.m) Si allega alla presente relazione gli attestati di prestazione energetica relativi agli immobili oggetto di esecuzione. In particolare:

- **A) Unità immobiliare Sub 24:** l'immobile attesta una prestazione energetica globale di 139,125 kWh/mq anno con Classe Energetica "G";

- **B) Unità immobiliare Sub 20:** l'immobile attesta una prestazione energetica globale di 139,783 kWh/mq anno con Classe Energetica "G";

- **C) Unità immobiliare Sub 15:** l'immobile attesta una prestazione energetica globale di 212,947 kWh/mq anno con Classe Energetica "G";

- **D) Unità immobiliare Sub 16:** l'immobile attesta una prestazione energetica globale di 200,390 kWh/mq anno con Classe Energetica "G";

R.n) Dal sopralluogo effettuato emerge che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati da:

- **A) Unità immobiliare Sub 24:** l'immobile risulta in possesso del debitore esecutato;

- **B) Unità immobiliare Sub 20:** l'immobile risulta affittato, ma non è stato prodotto allo scrivente C.T.U. alcun contratto;

- **C) Unità immobiliare Sub 15:** l'immobile risulta affittato, ma non è stato prodotto allo scrivente C.T.U. alcun contratto;

- **D) Unità immobiliare Sub 16:** l'immobile risulta affittato; il contratto risulta regolarmente registrato in data 23/05/2018 al n. 1427, serie 3 T, con canone mensile di € 450,00.

R.o) Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate all'interno di un fabbrica-



to isolato posto nel territorio di Enna in contrada Santa Panasia. Trattasi di una zona di espansione, fortemente edificata, in prossimità della S.S. 117 Bis a cui si accede, in corrispondenza della chilometrica Km 6+000, attraverso la strada comunale 192 Enna Risicallà. Percorrendo tale strada comunale si accede al fabbricato dopo aver percorso circa mt. 260. Il fabbricato dista dal centro di Enna Bassa circa mt. 1500. Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra. La struttura portante dell'edificio è intelaiata in cemento armato, con copertura piana. Il fabbricato risulta allacciato alle reti comunali di distribuzione elettrica, fognaria, idrica e gas.

Si riporta di seguito la descrizione di ciascuna unità immobiliare oggetto d'esecuzione:

- **A) Unità immobiliare Sub 24:** trattasi di un appartamento ubicato al piano terra avente una superficie netta di mq. 75 ed un'altezza di ml. 3,00; la distribuzione interna è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, w.c. e camera da letto; gli infissi interni ed esterni sono in legno e la pavimentazione in parquet. Nel complesso, l'appartamento risulta ben rifinito e ben areato; il lato Nord del fabbricato è vincolato dal diritto di veduta, pertanto in tale prospetto, in corrispondenza degli infissi esterni, sono realizzati degli elementi alti che ne impediscono la veduta o l'altezza degli stessi infissi si attesta a circa due metri dal piano di calpestio dell'appartamento.
- **B) Unità immobiliare Sub 20:** trattasi di un ufficio ubicato al piano terra avente una superficie netta di mq. 96 ed un'altezza di ml. 3,00; la distribuzione interna è costituita da un ingresso, da due vani adibiti ad ufficio (di cui uno molto ampio) e da un w.c.; gli infissi interni ed



esterni sono in legno e la pavimentazione in marmette. Nel complesso, l'ufficio risulta ben rifinito e ben areato; il lato Nord del fabbricato è vincolato dal diritto di veduta, pertanto in tale prospetto, l'altezza degli infissi esterni si attesta a circa due metri dal piano di calpestio dell'ufficio;

- **C) Unità immobiliare Sub 15:** trattasi di un appartamento ubicato al piano primo avente una superficie netta di mq. 158 ed un'altezza di ml. 3,00; la distribuzione interna è costituita da ingresso-soggiorno, cucina, w.c., tre camere da letto, un ripostiglio-lavanderia e da una ampia terrazza avente una superficie di circa mq. 152; gli infissi interni ed esterni sono in legno e la pavimentazione in marmette. Nel complesso, l'appartamento risulta ben rifinito e ben areato;

- **D) Unità immobiliare Sub 16:** trattasi di un appartamento ubicato al piano primo avente una superficie netta di mq. 150 ed un'altezza di ml. 3,00; la distribuzione interna è costituita da ingresso, un disimpegno, una camera di attesa, un w.c., due ampi vani (di cui una con cucina) adibiti a sale riunioni, un ripostiglio e da una terrazza avente una superficie di circa mq. 108; gli infissi interni ed esterni sono in legno e la pavimentazione in marmette. Gli infissi esterni relativi al lato Nord sono posti ad un'altezza di circa due metri dal piano di calpestio dell'appartamento. Nel complesso, l'appartamento risulta ben rifinito e ben areato.

R.p) La determinazione del valore delle unità immobiliari eseguite viene effettuata utilizzando la media tra i criteri di stima analitici e quelli sintetici. Tali criteri vengono proiettati con le quotazioni medie di mercato inerenti alla tipologia ed ubicazione degli immobili oggetto di stima.



CRITERIO ANALITICO - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

La capitalizzazione dei redditi rappresenta il procedimento analitico per la stima del valore di mercato. Tale stima si basa sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri: $V = R_n / r$, dove

V = valore fabbricato

$R_n = R_l - S_p$

R_l = Reddito lordo del proprietario

S_p = Spese di gestione del Proprietario

r = Tasso di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati (es. titoli obbligazionari). Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % (costruzioni di lusso) e il 6 % (costruzioni economiche e popolari). Per gli immobili in oggetto, è stato considerato un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %.

Pertanto, per tali immobili stimato il rispettivo canone mensile, determinate le rispettive spese di gestione (stimate pari al 10 % di R_l) e capitalizzando per il relativo saggio di capitalizzazione il reddito netto R_n , si ottiene il valore di ciascun immobile.

CRITERIO SINTETICO

Il criterio valutativo è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare

(Nomisma, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, viene basato su confronti diretti, intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili simili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame.

Volendo caratterizzare ciascun immobile attraverso le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche secondo parametri di valutazione ed utilizzando la superficie commerciale dell'immobile e successivamente la superficie definitiva di calcolo ci si avvale dei cosiddetti parametri di valutazione.

Per superficie commerciale s'intende la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, più quella dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

A) UNITA' IMMOBILIARE SUB 24.

Criterio analitico

Per l'appartamento in oggetto è possibile stimare, attualmente, un canone mensile di affitto pari ad € 350 che corrisponde ad un canone annuo pari ad :

$$RI = 350 \times 12 = € 4.200 .$$

Detraendo dal reddito lordo RI le spese di gestione (stimate pari al 10 % di RI) e capitalizzando con un tasso del 3,5 % il reddito netto Rn , si ottiene il seguente valore capitale:

$$Rn = [RI - Sp] \times r = [€ 4.200 - (4.200 \times 0,10)] \times 100/3,5 = € 108.000,00.$$

Criterio sintetico

Una attenta valutazione degli immobili presenti nella zona in oggetto conferisce un valore unitario di € 1200 al metro quadrato per immobili simili.



Nel nostro caso, si ha:

- superficie netta = mq. 75,00 ;
- terrazza coperta = mq. 5,00 ; coefficiente di omogeneizzazione 0,40 ;
- lastrico solare = mq. $498/10 = 49,8$; coefficiente di omogeneizzazione 0,10 ;

La superficie complessiva di calcolo dell'appartamento in oggetto risulta pari a mq. $75 + \text{mq. } 5 \times 0,4 + 49,8 \times 0,10 = \text{mq. } 82$.

I parametri di valutazione che rappresentano criteri basati sullo standard sociale, sullo standard dei servizi e sullo standard di manutenzione consistono nello specifico:

K1: esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona = 1,00;

K2: esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari = 1,00;

K3: esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare = 1,00;

K4: esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito = 1,00;

K5: esprime un apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande = 1,10;

K6: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, etc. = 1,10;

K7: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione = 1,00.

Pertanto, si ha:



$$V = 82 \times 1200 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,0 = € 119.064,00;$$

CONCLUSIONI

Constatato che, per l'appartamento in oggetto, i due valori (stima analitica e sintetica) non differiscono più del 10% dalla loro media aritmetica, posso concludere ritenendo che il più probabile valore attuale (gennaio 2019) dell'appartamento in questione sia dato dalla media dei due valori:

$$[(€ 108.000,00 + € 119.064,00) / 2] = € 113.532,00 .$$

Pertanto, il valore finale dell'appartamento in oggetto si attesta **in cifra tonda ad € 113.500,00 (euro centotredicimilacinquecento/00).**

B) UNITA'IMMOBILIARE SUB 20.

Criterio analitico

Per l'ufficio in oggetto è possibile stimare, attualmente, un canone mensile di affitto pari ad € 450 che corrisponde ad un canone annuo pari ad :

$$RI = 450 \times 12 = € 5.400 .$$

Detraendo dal reddito lordo RI le spese di gestione (stimate pari al 10 % di RI) e capitalizzando con un tasso del 3,5 % il reddito netto Rn , si ottiene il seguente valore capitale:

$$Rn = [RI - Sp] \times r = [€ 5.400 - (5.400 \times 0,10)] \times 100 / 3,5 = € 138.857,14.$$

Criterio sintetico

Una attenta valutazione degli immobili presenti nella zona in oggetto conferisce un valore unitario di € 1200 al metro quadrato per immobili simili.

Nel nostro caso, si ha:

- superficie commerciale = mq. 96 ;
- lastrico solare = mq. 498/10 = 49,8 ; coefficiente di omogeneizzazione

0,10 ;

La superficie complessiva di calcolo dell'ufficio in oggetto risulta pari a mq.

96 + mq. 49,8x0,1 = mq. 101.

I parametri di valutazione che rappresentano criteri basati sullo standard sociale, sullo standard dei servizi e sullo standard di manutenzione consistono nello specifico:

K1: esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona = 1,0;

K2: esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari = 1,0;

K3: esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare = 1,0;

K4: esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito = 1,00;

K5: esprime un apprezzamento per locali di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande = 1,10;

K6: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, etc. = 1,10;

K7: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione = 1,00.

Pertanto, si ha:

$V = 101 \times 1200 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,00 = \text{€ } 146.652,00;$

CONCLUSIONI

Constatato che, per l'ufficio in oggetto, i due valori (stima analitica e sintetica) non differiscono più del 10% dalla loro media aritmetica, posso con-



cludere ritenendo che il più probabile valore attuale (gennaio 2019)

dell'immobile in questione sia dato dalla media dei due valori:

$$[(€ 138.857,14 + € 146.652,00)/2] = € 142.754,57 .$$

Pertanto, il valore finale dell'ufficio in oggetto si attesta **in cifra tonda ad € 142.800,00 (euro centoquarantaduemilaottocento/00).**

C) UNITA' IMMOBILIARE SUB 15.

Criterio analitico

Per l'appartamento in oggetto è possibile stimare, attualmente, un canone mensile di affitto pari ad € 600 che corrisponde ad un canone annuo pari ad :

$$RI = 600 \times 12 = € 7.200 .$$

Detraendo dal reddito lordo RI le spese di gestione (stimate pari al 10 % di RI) e capitalizzando con un tasso del 3,5 % il reddito netto Rn , si ottiene il seguente valore capitale:

$$Rn = [RI - Sp] \times r = [€ 7.200 - (7.200 \times 0,10)] \times 100/3,5 = € 185.142,86.$$

Criterio sintetico

Una attenta valutazione degli immobili presenti nella zona in oggetto conferisce un valore unitario di € 1200 al metro quadrato per immobili simili.

Nel nostro caso, si ha:

- superficie commerciale = mq. 158 ;
- terrazza = mq. 152,00 ; coefficiente di omogeneizzazione 0,20 ;
- lastrico solare = mq. 498/10 = 49,8 ; coefficiente di omogeneizzazione 0,10 ;

La superficie complessiva di calcolo dell'appartamento in oggetto risulta

pari a mq. 158 + mq. 152x0,2 + 49,8x0,10 = mq. 193,40.

I parametri di valutazione che rappresentano criteri basati sullo standard sociale, sullo standard dei servizi e sullo standard di manutenzione consistono nello specifico:

K1: esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona = 1,0;

K2: esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari = 1,0;

K3: esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare = 1,0;

K4: esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito = 1,0;

K5: esprime un apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande = 0,8;

K6: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, etc. = 1,0;

K7: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione = 1,05.

Pertanto, si ha:

$V = 193,40 \times 1200 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,0 \times 1,05 = \text{€ } 194.947,20$;

CONCLUSIONI

Constatato che, per l'appartamento in oggetto, i due valori (stima analitica e sintetica) non differiscono più del 10% dalla loro media aritmetica, posso concludere ritenendo che il più probabile valore attuale (gennaio 2019) dell'appartamento in questione sia dato dalla media dei due valori:



$[(€ 185.142,86 + € 194.947,20)/2] = € 190.045,03$.

Pertanto, il valore finale dell'appartamento in oggetto si attesta **in cifra tonda ad € 190.000,00 (euro centonovantamila/00)**.

D) UNITA' IMMOBILIARE SUB 16.

Criterio analitico

Per l'appartamento in oggetto è possibile stimare, attualmente, un canone mensile di affitto pari ad € 600 che corrisponde ad un canone annuo pari ad :

$$RI = 600 \times 12 = € 7.200$$

Detraendo dal reddito lordo RI le spese di gestione (stimate pari al 10 % di RI) e capitalizzando con un tasso del 3,5 % il reddito netto Rn , si ottiene il seguente valore capitale:

$$Rn = [RI - Sp] \times r = [€ 7.200 - (7.200 \times 0,10)] \times 100/3,5 = € 185.142,86.$$

Criterio sintetico

Una attenta valutazione degli immobili presenti nella zona in oggetto conferisce un valore unitario di € 1200 al metro quadrato per immobili simili.

Nel nostro caso, si ha:

- superficie commerciale = mq. 150 ;
- terrazza = mq. 108,00 ; coefficiente di omogeneizzazione 0,20 ;
- lastrico solare = mq. $498/10 = 49,8$; coefficiente di omogeneizzazione 0,10 ;

La superficie complessiva di calcolo dell'appartamento in oggetto risulta pari a mq. $150 + mq. 108 \times 0,2 + 49,8 \times 0,10 = mq. 176,58$.

I parametri di valutazione che rappresentano criteri basati sullo standard

sociale, sullo standard dei servizi e sullo standard di manutenzione consistono nello specifico:

K1: esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona = 1, 0;

K2: esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari = 1,0;

K3: esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare = 1,0;

K4: esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito = 1,00;

K5: esprime un apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande = 0,8;

K6: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, rumore, etc. = 1,00;

K7: esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione = 0,95.

Pertanto, si ha:

$V = 176,58 \times 1200 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,95 = \text{€ } 161.040,96$;

CONCLUSIONI

Constatato che, per l'appartamento in oggetto, i due valori (stima analitica e sintetica) non differiscono più del 10% dalla loro media aritmetica, posso concludere ritenendo che il più probabile valore attuale (gennaio 2019) dell'appartamento in questione sia dato dalla media dei due valori:

$[(\text{€ } 185.142,86 + \text{€ } 161.040,96)/2] = \text{€ } 173.091,91$.

Pertanto, il valore finale dell'appartamento in oggetto si attesta **in cifra**



tonda ad € 173.100,00 (euro centosettantremilacento/00).

Si riporta di seguito la valutazione per ciascuna unità immobiliare:

A) Unità immobiliare Sub 24: € 113.500;

B) Unità immobiliare Sub 20: € 142.800;

C) Unità immobiliare Sub 15: € 190.000;

D) Unità immobiliare Sub 16: € 173.100.

R.q) Considerata la loro specificità e connotazione, gli immobili oggetto di esecuzione, consistono in unità immobiliari indipendenti e quindi vendibili tutti in lotti separati che ai fini della vendita secondo il procedimento in oggetto, possono indicarsi come:

ENNA – LOTTO A – FG. 78 – Part. 252 – Sub 24 , attestante un valore di € 113.500;

ENNA – LOTTO B - FG. 78 – Part. 252 – Sub 20 , attestante un valore di € 142.800;

ENNA – LOTTO C - FG. 78 – Part. 252 – Sub 15, attestante un valore di € 190.000;

ENNA – LOTTO D - FG. 78 – Part. 252 – Sub 16 , attestante un valore di € 173.100;

R.r) In allegato si riproduce documentazione fotografica degli interni ed esterni e le planimetrie catastali delle unità immobiliari;

R.s) Il valore della **quota** di pertinenza relativa al debitore esecutato corrisponde all'intero compendio immobiliare, per un valore complessivo di € **619.400,00;**

R.t) Gli immobili in oggetto non evidenziano possedere i requisiti di lusso; il trasferimento degli stessi non è soggetto al pagamento dell'IVA qualora

la compravendita dell'immobile avvenga tra privati;

R.u) La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento con i dati riportati nelle note di trascrizione non ha evidenziato inesattezze.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali. Si allega istanza di liquidazione. Il sottoscritto, inoltre, offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E. Nelle sopra esposte considerazioni e conclusioni è il parere del sottoscritto.

Il C.T.U.

(Ing. Giuseppe Abramo)

