

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° 79/2015 + 105/94

Soggetto Creditore:

ISLAND REFINANCING (CERVED CREDIT MANAGEMENT)

Via Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

+

SICILCASSA S.p.a. (riunito)

Soggetto Debitore:

Giudice Istruttore:

dott.ssa Evelia Tricani

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. 9
4 – Valore attuale dei beni pignorati	(Quesito K)	pag. 13
5 – Attestato di Prestazione Energetica	(Quesito Q)	pag. 19
ALLEGATI		pag. 21

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 15/01/2016, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°79/2015 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;

- 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 16/01/2015, 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 in data 22 febbraio 2015, alle ore 9:00, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato. Le operazioni peritali si sono svolte in presenza di [redacted], si è così potuto procedere ad esaminare l'immobile di via Machiavelli e in seconda istanza, in data 12.02.2016, l'immobile sito in C.da Leano, tutti nel Comune di Piazza Armerina. In quella sede sono stati esaminati visivamente gli immobili, sia esternamente che internamente, ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata ed il rilievo architettonico dei locali. Come dichiarato nel verbale (ALL. 2) non è stato possibile accedere all'immobile 1.B sito in C.da San Marco in quanto l'immobile è stato dichiarato "non più in disponibilità dei Debitori". Successivamente, in data 18.05.2016, il sottoscritto, dopo numerosi solleciti telefonici alla parte debitrice, si recava nuovamente nel Comune di Piazza Armerina e su indicazione della stessa parte debitrice riusciva a contattare il proprietario di un'attività commerciale, che usufruisce del medesimo accesso con l'immobile 1.B, sito in contrada S. Marco. In quella sede è stato esaminato esternamente l'immobile, ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata.

I Beni descritti nell'atto di pignoramento risultano essere:

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

1. A Fabbricato in Territorio di Piazza Armerina, C.da Leano, di proprietà di:

(9/18), e per quel che in effetti è di proprietà;

Fg.	Part.	Sub	Zona	Cat	Classe	Cons.	Sup.	Rendita
140	357		2	C\2	1	41 m ²	41 m ²	€55,05

1. B Fabbricato in Territorio di Piazza Armerina, C.da San Marco, di proprietà di:

(9/18), e per quel che in effetti è di proprietà;

Fg.	Part.	Sub	Zona	Cat	Classe	Cons.	Sup.	Rendita
141	89	3	2	A/4	1	4 vani	117 m ²	€86,76

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

2. A Fabbricato in Territorio di Piazza Armerina, Via Machiavelli, di proprietà di:

(1/1);

Fg.	Part.	Sub	Zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	Rendita
128	337	25	1	A/2	2	8,5 vani	192 m ²	€579,46

Storia del dominio ventennale (Quesito C)

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

Immobile 1.A

- Dalla certificazione notarile ipocatastale si segnala che dalla ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Caltanissetta (dal 24/07/1957 al 31/12/1974) e presso la Conservatoria di Enna (dal 01/01/1975 al 17/17/2015), **non risultano trascrizioni a favore della Sig.ra** , in merito all'immobile in oggetto. Dalla Visura Storica si Evince una denuncia nei passaggi per causa di morte del 20/09/1985 n°1596.1 1986 in atti dal 04/08/1990 – Enna Vol.303 n°279 del 20/03/1986.
- Dalla certificazione notarile ipocatastale si segnala in oltre che da un accertamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta a nome .

primo intestatario di un diritto di livellario fino al 20/09/1985) **non ha prodotto nessun risultato.**

Immobile 1.B

- **Trascrizione nn. 10537/10066 del 25/11/1980:**

Nascente da denuncia di successione n°8 vol. 295 dell'ufficio del Registro di Caltagirone

del 25/11/1980, trascritta in data 25/11/1980 al n° 10537/10066 del Registro di Caltagirone, in forza della quale si è costituito il diritto di usufrutto a favore di [illegibile] e di [illegibile] sopra:

sopra, tra gli altri beni:

Unità negoziale n°4 - Casa in C.da San Marco a Piazza Armerina in catasto F.141 part. 89 sub 3 cat A\4;

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

Immobili 2.A

- **Trascrizione nn. 2473/2353 del 05/04/1977:**

Nascente da atto di compravendita a rogito del Not. Maria Pia Renda di Piazza Armerina (EN) del 30/03/1977 rep N°1639 a favore di [illegibile]

contro [illegibile]

sopra:

Appartamento in Piazza Armerina, Via Machiavelli, giusta attestazione n°6796 del 04/01/1977;

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 16.11.2001 ai nn 8947/8078

nascente da **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 22.10.2001 Rep.n2210. a favore di **Sicilcassa spa** con sede in Palermo cf 03989900828 contro per al quota di 1\1 sopra l'unità negoziale n°4 e per al quota di 1\2 sopra l'unità negoziale n°5, sopra tra gli altri beni:

- unità negoziale n°4 - **Immobile** in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 5** - **Immobile** in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 25**
- unità negoziale n°5 - **Immobile** in Piazza Armerina , **CAT. (A\4), F.141 part. 89 sub 3** - **Terreno** in Piazza Armerina , **are 72.20 F.140 part. 135.**

Annotata di restrizione di beni in data 11/05/2011 ai nn4087/343, sopra- **Immobile** in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 5**

2) Ipoteca in rinnovazione iscritta il 18.02.2011 ai nn. 1431/160:

in dipendenza di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Enna del 19.03.1991 rep. N. 199, a favore della "Cassa centrale di risparmio per le provincie siciliane" per la quota di 1\2 contro sopra:

- **Immobile** in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 5**
- **Immobile** in Piazza Armerina , **CAT. (A\4), F.141 part. 89 sub 3**
- **Terreno** in Piazza Armerina , **are 72.20 F.140 part. 135.**

Annotata di restrizione di beni in data 09/02/2012 ai nn1624/88, sopra- **Immobile** in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 5**

3) Ipoteca in rinnovazione iscritta il 18.02.2011 ai nn. 1440/161:

in dipendenza di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Enna del 06.03.1991 rep. N. 169, a favore della "Cassa centrale di risparmio per le

province siciliane" per la quota di 1\1 contro, tra gli altri, sopra l'unità negoziale n°5 (tra altri beni):

- **Immobile** in Piazza Armerina , CAT. (A\4), F.141 part. 89 sub 3
- **Terreno** in Piazza Armerina , are 72.20 F.140 part. 135.

4) Trascrizione del 27.10.2015 ai nn 7797/6322

nascente da **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 23.09.2015 Rep.n1134. a favore di **Island Refinancing srl** con sede in Milano cf 04078060268 per la quota di 9/18 sull'unità negoziale n°1 e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n°2 contro

al quota di 1\1 sopra l'unità negoziale n°1 e per al quota di 1\2 sopra l'unità negoziale n°2, e contro al quota di 1\2 sopra l'unità negoziale n°2:

- unità negoziale n°1
Immobile in Piazza Armerina , C.da Leano, CAT. (C\2), F.140 part. 357
Immobile in Piazza Armerina, C.da San Marco CAT. (A\4), F.141 part. 89 sub 3
- unità negoziale n°2
Immobile in Piazza Armerina , **Via Machiavelli piano 1**, CAT. (A\2), F.128 part. 337 sub 25

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

Previo acquisizione dei **Certificati di Destinazione Urbanistica, e della documentazione in archivio** presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina (**All. N°4**) è stato possibile accertare che:

Complesso immobiliare n° 1

Immobile 1.A e 1.B - Il deposito e il fabbricato, oggetto della presente consulenza, ricadenti nel Foglio 140 part. 357 C.da Leano, e Foglio 141 part.89 sub. 3 di C.da S. Marco, risultano appartenere alla zona omogenea E " agricola", del vigente P.R.G. Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare ricadente nel Foglio 140 part. 357 (immobile 1.A) risulta sottoposta a vincolo Idrogeologico e vincolo di bosco naturale (**All. N°4**) .

Per ciò che concerne la regolarità edilizia, a seguito di un'accurata indagine svolta presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina è possibile affermare che la ditta [redacted] ha presentato istanza di sanatoria in data 06/10/2004 prot.165 ai sensi della L.R.37\85, L.n°47\85, L. 724\94 e L.N.326\03 per l'immobile in C.da Leano, in catasto F.140, part.357., mentre per l'immobile 1.B di c.da S. Marco, in catasto Foglio 141 part.89 sub. 3, non risulta altra documentazione in archivio.

Complesso immobiliare n° 2

Il fabbricato, ricadenti nel Foglio 128 part. 337sub. 3 risulta appartenere alla zona omogenea B1 "di completamento", del vigente P.R.G.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia l'immobile risulta essere dotato di regolare certificato di agibilità Prot. N°16597 del 27.12.1976, a seguito di licenza edilizia n°99 del 05.04.75 ed in variante n°466 del 27.10.76 (All. N°4)

Al fine di procedere alla regolarizzazione delle opere interne non dichiarate nell'immobile 2.A sarà necessario procedere al rilascio delle suddette operazioni:

- Opere interne non dichiarate, spese di consulenza quantificate in € 1.000,00 + Iva e spese. Costo eventuale sanzione per opere interne non dichiarate, alla data del Febbraio 2016 pari a € 516,00.
- Variazione planimetrico-catastale della modifiche non dichiarate in riferimento alla nuova consistenza dell'immobile.
Spese di consulenza quantificate in € 400,00 + Iva;

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

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

IMMOBILE 1.A

Descrizione dei beni

Dal sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa ubicati in C.da Leano dove si trova il beni sopraelencato, e dal confronto con la planimetria catastale (Allegato 1) si è potuto ricostruire l'esatta ubicazione dell' immobile **1.A.**

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

Il bene in oggetto rappresenta un piccolo locale deposito, all'interno di un fondo agricolo con la presenza di altri due piccoli insediamenti immobiliari, sito in una zona esterna del Comune di Piazza Armerina, urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile viene classificata come E " agricola", del vigente P.R.G. Attraverso una strada regolarmente praticabile (Foto 1), è possibile accedere al fondo agricolo regolarmente recintato. Superato un cancello in ferro e attraverso una strada sterrata (Foto 2), si accede ad una porzione di lastricato facente parte del lotto (Foto 3). Lo stabile presenta una struttura mista in muratura e in cemento, con un livello fuori terra ed un muro contro terra. Lo stato di conservazione dell'edificio si presenta in discrete condizioni, esternamente non risulta presente alcun tipo di finitura (Foto 3); Al piano terra si trovano due aperture che permettono di accedere ai due ambienti distinti dell'immobile 1.B. Entrando all'interno dell'immobile, ci si introduce in due piccoli ambienti adibiti a deposito, di cui uno dotato di una grande apertura finestrata (Foto4 - 5). Secondo quanto riportato dalla proprietaria non risulta alcun tipo di impianto tecnologico.

Stato di occupazione dell'immobile

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta così occupato:

Immobile 1.A : Locale deposito in possesso della famiglia

IMMOBILE 1.B

Come già descritto in precedenza, è stato possibile accedere all'immobile 1.B sito in C.da San Marco , grazie alla collaborazione dei proprietari di un'attività commerciale sita in prossimità dell'immobile interessato, contattati su indicazione della parte debitrice.

Descrizione dei beni

Superato un cancello, sempre aperto, è possibile accedere ad una strada comune (Foto 6), sterrata, che disimpegna i vari lotti di terra presenti e l'ingresso dell'attività commerciale. Procedendo a piedi per un paio di centinaia di metri è possibile scorgere un rudere costituito da tre diversi blocchi appartenenti alle **particelle 89 (immobile 1.B) -90-91** (Foto 7-8-9). La porzione interessata risulta essere totalmente collassata e occupata dalla vegetazione (Foto 10). Da un'ulteriore indagine svolta presso l'Ufficio del Territorio di Enna è stato individuata la part. 87(non interessata da questo procedimento), di proprietà ... fino al 20/08/14, come corte comune alle part. 88 sub 1 – 89 sub 1 e 2 -90 sub 1e2 -91,

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

mentre le altre porzioni di fabbricato, non interessate da questo procedimento, non risultano accatastate o comunque non è stato possibile recuperare notizie in merito.

Stato di occupazione dell'immobile

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta così occupato:

Immobile 1.B : disabitato e allo stato di rudere;

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2 – IMMOBILE 2.A

Descrizione del bene

Il bene 2.A si configura come un appartamento sito al primo piano di un edificio multipiano (condominio) localizzato in via Machiavelli a Piazza Armerina, in una zona periferica della cittadina, distante 1,5 Km dal centro Storico (Cattedrale) di Piazza Armerina; urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile viene classificata come B1 " di completamento" del vigente PRG.

L'immobile risulta essere censito al F128 part. 337 sub 25 cat A/2, è presente la planimetria catastale, ma sono state realizzate piccole modifiche interne, quindi per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato architettonico prodotto (All.11). Il complesso immobiliare risulta facilmente raggiungibile e presenta ampie possibilità di parcheggio (Foto 11) . Lo stabile, avente i piani terreni destinati ad attività commerciali, nel suo complesso si presenta in buone condizioni. Tramite un portone in alluminio e vetro si accede al vano scala comune molto luminoso, privo di ascensore, ma dotato di una discreta finitura (Foto 12-13). Attraverso una porta blindata, si accede all'interno dell'immobile, direttamente ad un grande vano living – studio, che si sviluppa lungo l'asse sudest/nordovest dell'appartamento; questo grande ambiente, dotato di due finestre in alluminio e un'apertura balconata lungo il fronte sudest (Foto 14), e di un'apertura a nordovest, è rifinito con carta da parati di datata fattura, mentre la pavimentazione in gres porcellanato è in buono stato (Foto 15). Lungo l'asse della porta di ingresso, un'apertura permette di accedere all'ambiente corridoio che disimpegna la cucina, i servizi e la zona notte. Da questo ambiente, tramite una prima apertura sulla parete sudest, si accede alla zona living- pranzo (Foto 16), e ad altri due piccoli ambienti posti lungo la parete nord est di quest'ultimo ambiente (Foto -17), rispettivamente una zona cucina con balcone veranda(Foto 18 – 19) e un secondo ambiente lavanderia. La suddivisione di questa zona living- pranzo con zona cucina, non risulta essere stata regolarizzata ne urbanisticamente, ne catastalmente. Percorrendo il corridoio si arriva ad un piccolo vestibolo di forma rettangolare che disimpegna la zona notte e servizi. Tramite una porta posta a nordovest, è possibile accedere alla camera da letto padronale (Foto 20), dotata di apertura balconata(Foto 21), cabina armadio (Foto 22) e bagno privato (Foto 23), rifinito con

ceramica smaltata di buona fattura, fino ad un' altezza di 2,2 m. e la restante parte con pittura traspirante, e dotato di tutti gli elementi indispensabili. La realizzazione della cabina armadio e il cambio di destinazione a camera da letto, non risulta essere stati regolarizzati ne urbanisticamente, ne catastalmente. Dall'ambiente corridoio, una seconda porta, posta a nordovest, permette di accedere ad una seconda camera da letto (Foto 24) mentre un'ultima apertura permette di accedere al locale bagno – servizio igienico (Foto 25), anch'esso rifinito con ceramica smaltata di discreta fattura fino ad un'altezza di 2,2 m., la restante parte con pittura traspirante, e dotato di tutti gli elementi indispensabili; anche questo ambiente, posto a sudest, è dotato di un' apertura. L'immobile risulta avere impianto elettrico sottotraccia e citofonico, impianto idrico connesso alla rete idrica comunale, e impianto di riscaldamento. Tutti gli ambienti risultano essere pavimentati con gres porcellanato di discreta fattura, e la zona living – cucina è stata recentemente pavimentata con laminato; le pareti sono regolarmente intonacate e asciutte, ad eccezione di un ambiente rivestito con carta da parati, come descritto in precedenza. 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, e risulta fornito di riscaldamento autonomo a metano.

Stato di occupazione dell'immobile

Immobile 2.A : immobile abitato dalla famiglia

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. 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 2014\2015	Agenzia delle Entrate 2015	VALORE MEDIO UNITARIO
Categoria immobili	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	
C12	330,00 €/mq	300,00 €/mq	315,00 €/mq
A14	840,00 €/mq	810,00 €/mq	825,00 €/mq
A12	1.200,00 €/mq	1.065,00 €/mq	1.132,50 €/mq

STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

Immobile 1.A

Caratteristica estrinseca o di localizzazione

La zona omogenea del P.R.G. ove è situato lo stabile che ospita le quattro unità immobiliari in esame è riconducibile alla zona E" Agricola del vigente P.R.G, per un coefficiente relativo pari a 0,98; la stessa zona risulta essere dotata solo parzialmente della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 0,97.

Il fondo ove risulta dislocato l'immobile in esame risulta di buona tipologia, denuncia la presenza di interventi di manutenzione recente, e il coefficiente di riferimento viene stabilito pertanto in: 1,02.

Il fondo risulta facilmente accessibile per mezzi di trasporto con una discreta presenza di area destinata a parcheggio/manovra, per un indice pari a: 1,01.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,98.

Caratteristiche intrinseche

La dimensione dei vani è discreta, e strutturalmente lo stabile risulta essere di recente fattura o comunque ristrutturato con presenza di cordoli in c.a., le caratteristiche riguardanti il livello di funzionalità è equivalente ad un punteggio pari a: 1,03

Dal punto di vista estetico non sono presenti elementi di pregio che possano influenzare il giudizio, che equivale ad un punteggio pari a: 1,00 .

Il coefficiente relativo alle caratteristiche di prospicienza e luminosità interna, in base a quanto esposto può essere tradotto in un coefficiente pari a: 0,98.

Il grado di finitura e 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: 0,95.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,96.

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 0,96 che equivale ad una valore percentuale pari a -4%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,98
2) Livello di urbanizzazione	0,97
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	1,03
2) Caratteristiche estetiche	1,00
3) Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,98
4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,95
Totale	0,94 (-6%)

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Piazza Armerina C.da Leano (NCEU Fg. 140 Part. 357 Cat. C12)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Terra	54	315,00	17.010	-4	15.989,40

Valore stimato immobile 1.A

€ 15.989,40

Immobile 1.B

Caratteristica estrinseca o di localizzazione

La zona omogenea del P.R.G. ove è situato lo stabile che ospita le quattro unità immobiliari in esame è riconducibile alla zona E" Agricola del vigente P.R.G, per un coefficiente relativo pari a 0,98; la stessa zona risulta essere dotata solo parzialmente della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 0,97.

Il fondo ove risulta dislocato l'immobile in esame risulta essere abbandonato, non denuncia la presenza di interventi di manutenzione recente o previsioni di miglioramento, e il coefficiente di riferimento viene stabilito pertanto in: 0,90.

Il fondo non risulta facilmente accessibile per mezzi di trasporto con assenza totale di area destinata a parcheggio/manovra, per un indice pari a: 0,90.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,77.

Caratteristiche intrinseche

In base a quanto riportato in descrizione, e su indicazioni degli operatori di mercato per il trattamento di immobili nelle stesse condizioni strutturali della struttura in esame, si è deciso che il coefficiente relativo alle caratteristiche intrinseche complessivo è stabilito pertanto in: 0,50.

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 0,38 che equivale ad una valore percentuale pari a -62%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,98
2) Livello di urbanizzazione	0,97
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,90
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,90

Caratteristiche intrinseche:

	0,50
Totale	0,38 (-62%)

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Piazza Armerina C.da San Marco (NCEU Fg. 141 Part.89 sub3 Cat. A14)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Terra-1- 2	117	825,00	96525,00	-4	36.679,50
Valore stimato immobile 1.B					€ 36.679,50

STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione dell' immobile 2A

La zona omogenea del P.R.G. ove è situato lo stabile che ospita le unità immobiliari in esame è riconducibile alla zona "B ", 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.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile 2.A

L'appartamento è perfettamente rifinito e dotato di tutti confort. Tutti gli ambienti sono molto ampi, proporzionati e rispecchiano una suddivisione funzionale ricercata, che permette di svincolare la zona giorno dalla zona notte, il che si traduce in un coefficiente correttivo pari a: 1,02.

L'immobile è stato rifinito con materiali di buona fattura, ma datati, le pareti sono perfettamente tinteggiate, o dotate di carta da parati e tutti gli elementi di servizio sono in buono stato; in oltre è presente un doppio servizio – lavanderia, oltre al bagno padronale dotato di tutti gli elementi indispensabili, e ad un secondo servizio annesso alla camera da letto, come già descritto in precedenza, che porta ad un coefficiente funzionale pari a 1,01.

Il bene risulta luminoso e ben arieggiato, il che equivale ad un coefficiente pari a 1,01.

Dal punto di vista funzionale, l'impianto elettrico non risulta aggiornato così come l'impianto di riscaldamento autonomo, che ha subito una revisione solo nella zona living-pranzo; non risulta presente alcun impianto ad energia rinnovabile. Il coefficiente relativo è quindi pari a 0,98

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,02.

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 1,08 che equivale ad una valore percentuale pari a +8%.

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	1,02
2) Caratteristiche estetiche	1,01
3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità	1,01
4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,98
Totale	1,08 (+8%)

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Piazza Armerina, Via Machiavelli (NCEU Fg. 128 Part. 337 sub 25 cat A12)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Primo	192 ca	1.132,50	217.440,00	+8	234.835,20
Valore stimato immobile 2.A					€ 234.835,20

Valore stimato Complesso n°2**€ 234.835,20**

- Costo eventuale sanzione per opere interne non dichiarate, alla data del Febbraio 2016 pari a € 516,00 + spese di consulenza tecnica (variabili).
- Variazione catastale € 800,00 + € 50,00 diritti

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

Valore beni pignorati		
immobili	descrizione	Valore di Mercato [€]
1.A	Fabbricato in Piazza Armerina C.da Leano (NCEU Fg. 140 Part. 357 Cat. C12)	15.989,40
1.B	Fabbricato in Piazza Armerina C.da San Marco (NCEU Fg. 141 Part.89 sub3 Cat. A14)	36.679,50
2.A	Fabbricato in Piazza Armerina, Via Machiavelli (NCEU Fg. 128 Part. 337 sub 25 cat A12)	234.835,20

TOTALE VALORE STIMATO**€ 287.503,70**

(diconsi euro duecentottantasettemilacinquecentotre,00).

Opportunità di vendita (quesito L)Complesso immobiliare n° 1

Come già descritto in precedenza, l'immobile 1A risulta essere un magazzino, inserito all'interno di un lotto di terra con due fabbricati ad uso abitativo esistenti, la cui vendita è indicata in un solo lotto; l'immobile 1B, rappresenta una porzione di fabbricato diruta la cui vendita è indicata in un solo lotto.

Complesso immobiliare n° 2

L'immobile 2.A è un appartamento al primo piano di un edificio multipiano di buona fattura e quindi risulta indicata la vendita in un unico 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	Quota sul Valore di Mercato [€]	Bene divisibile
1.A	Fabbricato in Piazza Armerina C.da Leano (NCEU Fg. 140 Part. 357 Cat. C12)	9/18	7.994,70	NO
1.B	Fabbricato in Piazza Armerina C.da San Marco (NCEU Fg. 141 Part.89 sub3 Cat. A14)	9/18	18.339,75	NO
2.A	Fabbricato in Piazza Armerina, Via Machiavelli (NCEU Fg. 128 Part. 337 sub 25 cat A12)	1/1	234.835,20	NO

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.7797, R.P. n.6322 del 27.10.2015.

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 79/2015 + 105/94, l'immobile 1.A e l'immobile 1.B non risultano classificabili in quanto secondo normativa, i magazzini e le autorimesse, come le costruzioni collabenti, sono escluse dall'obbligo di certificazione energetica. Il bene 1.A risulta rientrare nella classe energetica "E". Elaborato APE all'allegato.

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

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 1.A e 1.B non risultano soggetti a spese condominiali di gestione, mentre l'immobile 2.A è soggetto a spese condominiali pari a € 400,00, secondo quanto riportato dalla sig.ra Parlato.

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 30.05.16



ALLEGATI

1. Visure Catastali - Estratti di mappa – Planimetrie catastali – Elaborati grafici;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica (Quesito M)
4. Attestazione vincoli , certificato di destinazione urbanistica, SIF.
5. Attestati di Prestazione Energetica

Fine perizia, totale n°21 pagine + n° 26 pagine allegati + 5 pagine APE

Enna li 30.05.16

