

Ing. VIVIANA MARIA LONGI

Via delle Magnolie n. 6 - 94100 ENNA

Tel. 338 9268000

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO N. 34/2018 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice: **Dott. Nunzio Noto**

C.T.U.: **Ing. Viviana Maria Longi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. Viviana Maria Longi, avente studio professionale in Enna, via delle Magnolie n°6, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 556, il 27/07/2018 ha ricevuto incarico dal Giudice Dott. Nunzio Noto, per la consulenza tecnica inerente il procedimento iscritto al n. 34/2018 R.G. Es., promosso da Unicredit S.p.A. contro Esecutato P.R. e Esecutato M.A.

“Il Giudice dell’Esecuzione sottopone all’esperto i seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all’accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l’aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- h)** Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ect.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore Esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in

caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;
- q) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;
- r) Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

"Il Giudice dell'Esecuzione inoltre:

- Fissa il termine di giorni 60 da oggi per il deposito della relazione scritta
.....
- **Invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori**

Ing. VIVIANA MARIA LONGI

Via delle Magnolie n. 6 - 94100 ENNA

Tel. 338 9268000

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo, ivi comprese eventuali osservazioni ed istanze delle parti, nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. .



INDICE

	pag.
SOPRALLUOGO	8
ANALISI DEI QUESITI	9
QUESITO A (individuazione beni pignorati)	9
QUESITO B (proprietà)	11
QUESITO C (provenienza del bene)	12
QUESITO D (completezza documentazione prodotta)	12
QUESITO E (verifica corretto accatastamento)	12
QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)	13
QUESITO G (destinazione del bene)	14
QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)	14
QUESITO I (eventuale locazione)	15
QUESITO J (elementi utili per operazione di vendita)	15
QUESITO K (valore)	17
QUESITO L (suddivisione in lotti)	17
QUESITO M (foto e planimetria)	18
QUESITO N (valutazione quota di pertinenza)	19
QUESITO O (pagamento IVA)	19
QUESITO P (verifica dati pignoramento)	19
QUESITO Q (attestazione prestazione energetica)	20
QUESITO R (spese)	21
QUESITO S (Censo, livello o uso civico)	21
CONCLUSIONI	22
APPENDICE	
I Verbale di sopralluogo del 27/09/2018	
II Verbale di sopralluogo del 29/10/2018	
III Planimetria catastale – Foglio 175, particella 284, sub 2	
IV Stralcio Foglio di Mappa F 175 del Comune di Enna	
V Certificati catastali	
VI Nominativi esclusi per privacy	
VII Ipoteca nn. 6782/548 del 23/10/2018	

Ing. VIVIANA MARIA LONGI

Via delle Magnolie n. 6 - 94100 ENNA

Tel. 338 9268000

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

- VIII Certificato di destinazione urbanistica
- IX Studio per la determinazione del valore
- X Elenco interventi necessari al ripristino dell'immobile e computo metrico
- XI Rilievo fotografico
- XII Attestato di Prestazione Energetica

ALLEGATI

- Allegato I Certificato di Inagibilità



SOPRALLUOGO

Viene fissata per giorno 27/09/2018 la data del primo sopralluogo, la comunicazione avviene via raccomandata e via PEC.

Si presenta all'appuntamento solo l'Esecutato P.R. e si avvia il sopralluogo presso l'immobile individuato al N.C.E.U. di Enna al foglio 175, part. 284, sub. 2; si procede con il rilievo fotografico e il parziale rilievo geometrico soltanto del piano terra in quanto l'Esecutato P.R. dichiara di essere in possesso solo delle chiavi di tale piano e per poter accedere ai piani superiori è necessaria la presenza dell'Esecutato M.A.. Si proseguono le operazioni peritali effettuando il sopralluogo dell'immobile censito al catasto Terreni di Enna al foglio 175 particella 383 effettuando il rilievo fotografico.

Si riporta in Appendice I il verbale del sopralluogo del 27/09/2018

Per completare il rilievo degli immobili, viene fissato un nuovo sopralluogo per giorno 29/10/2018; la comunicazione avviene via raccomandata e via PEC.

Si presentano all'appuntamento gli Esecutati P.R. e M.A., si avvia il sopralluogo presso l'immobile individuato al N.C.E.U. di Enna al foglio 175, part.284, sub 2 e si procede con il rilievo fotografico e il parziale rilievo geometrico dei piani primo e secondo.

In tale occasione l'Esecutato M.A. mi informa che l'immobile risulta inagibile e consegna copia del Certificato di Inagibilità inerente il fabbricato.

Si riporta in Appendice II il verbale del sopralluogo del 29/10/2018.

ANALISI DEI QUESITI

Si analizzano e si da risposta di seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

QUESITO A (individuazione beni pignorati)

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.

I beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto ai nn. 2671/2304 in data 08/05/2018 in favore di Dobank S.p.A. mandataria dell'Unicredit S.p.A. contro l'Esecutato P.R. e l'Esecutato M.A., risultano i seguenti

- catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 175, particella 284, sub 2
A/7 - abitazioni in villini, consistenza 5,5 vani,
contrada Pollicarini s.n.c.,
piano T-1-2
- catasto terreni del comune di Enna,
foglio 175, particella 383, consistenza 9 are 39 centiare
contrada Pollicarini s.n.c.

A favore di Dobank S.p.A. mandataria dell'Unicredit S.p.A. contro Esecutato P.R. per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e contro Esecutato P.R. per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Nella presente Relazione Peritale si analizzeranno i seguenti beni pignorati siti nel comune di Enna:

1. Catasto Fabbricati
Foglio 175, Particella 284, Subalterno 2
Categoria A/7 – Abitazione in villini
Consistenza 5,5 vani
Contrada Pollicarini – Enna
2. Catasto Terreni
Foglio 175, Particella 383
Qualità Chiusa, classe 1,
Superficie 939 m²,
Contrada Pollicarini – Enna

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. contrada Pollicarini da:

1. foglio 175, particella 284, subalterno 2

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
175	284	2	A/7	2	5,5 vani	€ 673,20	T-1-2	Contrada Pollicarini s.n.c.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è una casa unifamiliare in cemento armato, che si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e sottotetto.

Si accede, mediante un vialetto ricavato nel terreno (particella 383) anch'esso oggetto di pignoramento, dal piano terra e dal piano primo collegato al piano superiore con una scala interna.

Insieme ad un immobile confinante costituisce una villa bifamiliare con accessi indipendenti.

Il bene confina a ovest, nord e a est con la particella 383 (terreno, anch'esso oggetto del pignoramento), a sud con il subalterno 1 (villetta) della stessa particella 284, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la Planimetria Catastale – Foglio 175, particella 284, sub.2 riportato in Appendice III.

Lo stato dei luoghi risponde in parte alla planimetria:

- nella planimetria viene indicato al piano terra un portico, durante il sopralluogo si osserva la presenza di un ambiente chiuso in quanto esiste una parete ad est non indicata,
- nella planimetria al piano primo è indicato un tramezzo che separa il W.C. dall'antibagno, durante il sopralluogo non risulta presente,
- il piano secondo risulta suddiviso come riportato in planimetria, il vano destinato in planimetria a ripostiglio è sul posto un bagno.

Il fabbricato non presenta variazioni di sagome rispetto quanto riportato nella planimetria catastale.

2. Foglio 175, particella 383, Chiusa 1

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE (mq)			REDDITO Dominicale	REDDITO Agrario	VIA
				ha	are	ca			
175	383	CHIUSA	1		09	39	€ 8,73	€ 3,88	Contrada Pollicarini s.n.c.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento individua un terreno esteso 939 m²; vi si accede tramite un cancello e porta in metallo dalla Strada Statale 561; vi trovano posto un vialetto di accesso alla casa oggetto del pignoramento e descritta al punto 1, una corte, alberi e piante da giardino; l'area è in parte delimitata da muretto in forati alto 2 m. circa, e in parte con paletti e rete metallica.

Il bene confina a nord con la particella 398 (fabbricato) e 433 (terreno), a est con la particella 382 (terreno) e la particella 284 (fabbricato il cui sub. 2 è oggetto del pignoramento), a sud con la particella 129 (terreno), e a ovest con la Strada Statale 561, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi occorre considerare che in visura la particella è censita come Chiusa, mentre sul posto è stata individuata la presenza di un vialetto e una corte.

Per l'individuazione dei confini di tutte le unità si veda anche lo Stralcio del Foglio di Mappa 175 del Comune di Enna in Appendice IV.

QUESITO B (proprietà)

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

Tutti gli immobili, risultano in ditta come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato P.R.	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

L'esecutato P.R. ha acquistato l'immobile in regime di comunione dei beni con il coniuge l'esecutato M.A..

QUESITO C (provenienza del bene)

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalle Visure Storiche si evince che l'immobile 1. è stato costituito in catasto il 13/07/1991, in atti dal 19/06/1992, registrazione n. A1344.1/1991.

Con l'ausilio della Certificazione Notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone e delle visure storiche, è possibile accertare la provenienza nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Immobile 1. e 2.

- Per acquisto fattone, in regime di comunione legale, in Notaio Grazia Fiorenza di Enna con atto del 15/02/1999, rep. 14495, trascritto il 20/02/1999 ai nn. 1248/1115, da L.S. all'Esecutato P.R..
- Per verbale di conciliazione di divisione giudiziale emesso dal tribunale di Enna il 15/07/1996, rep.3, trascritto il 20/01/1997 ai nn. 644/603, da L.B. a L.S.
- Per acquisto fattone con atto del 16/10/1971, in Notaio Andrea Sorrentino di Enna, rep 1941, trascritto il 26/11/1971 ai nn. 19566/17021, da G.A. a L.B. ed L.S.

QUESITO D (completezza documentazione prodotta)

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

L'accertamento può essere effettuato grazie ai dati presenti e prodotti nel fascicolo, questi consentono di procedere con la ricerca dei documenti occorrenti per effettuare le indagini necessarie e richieste con il conferimento dell'incarico.

QUESITO E (verifica corretto accatastamento)

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

L'immobile 1. risulta accatastato.

La sagoma e la divisione interna corrispondono alle planimetrie, tranne per un tramezzo non presente al piano primo, che in planimetria divide il bagno dall'antibagno. Al piano terra l'intera area destinata a portico è stata chiusa ricavandone un vano di circa 35 m².

L'immobile **2.** è censito come chiusa, sul posto una parte è destinata a vialetto ed area pavimentata di pertinenza alla casa.

QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Sulle particelle oggetto del pignoramento, come si evince dalle Visure Ipotecarie e come indicato nella *Relazione Notarile* risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Immobili **1.** e **2.**

- Ipoteca volontaria iscritta il 21/12/1998 ai nn. 9642/653 concessa a garanzia di mutuo con atto del 18/12/1998 notaio Grazia Fiorenza di Enna, rep. 14275, a favore di " Banco di Sicilia S.p.A.", con sede in Palermo, contro L.S. sull'intera proprietà delle part. 284 sub2 e part. 383 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, e contro l'Esecutato P.R., quale debitore non datore di ipoteca, Capitale £ 130.000.000 – Ipoteca £ 390.000.000, durata anni 15.
- Trascrizione nn. 2671/2304 del 08/05/2018 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, in data 27/04/2018, rep.423, a favore di Dobank S.p.A. mandataria dell'Unicredit S.p.A. con sede in Verona, contro Esecutato P.R. ed Esecutato M.A..
- Ipoteca in rinnovazione iscritta il 23/10/2018 ai nn. 6782/548 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del 18/12/1998 notaio Grazia Fiorenza di Enna, rep.14275, a favore di " Banco di Sicilia S.p.A.", con sede in Palermo, contro l'Esecutato P.R., per il diritto di proprietà delle part. 284 sub2 e part. 383 e per la quota di 1/1 e contro L.S. per il diritto di proprietà. Si veda in Appendice VII l'Ipoteca nn. 6782/548 del 23/10/2018.

QUESITO G (destinazione del bene)

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

Immobile 1.

Certificato di Destinazione Urbanistica non richiesto in quanto trattasi di fabbricato.

Immobile 2.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 371/218 (riportato in Appendice VIII) rilasciato dal comune di Enna il 21/11/2018 certifica che la particella n 383 del foglio 175 "in base al piano regolatore generale vigente" ricade in parte in zona "CS2 – Residenza Stagionale" e in parte in "Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale)"; "in base al PRG adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n° 8 del 23.02.2018 quindi, in salvaguardia, la zona, entro la quale è inclusa l'area interessata" ricade interamente nella zona "CS2 - Aree di espansione stagionale - turistica (bassa densità)".

L'area interessata ricade in zona denominata CS2; si evidenzia che il PRG adottato stabilisce che la nuova edificazione necessita un lotto minimo di 2000 mq , mentre l'area oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è estesa soltanto 939 mq.

QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)

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;

Gli immobili oggetto della Relazione Peritale sono siti nel territorio del Comune di Enna.

L'immobile 1. è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 25 del 17/02/1975 rilasciata dal comune di Enna.

Dall'analisi del progetto allegato al nulla osta si evince che il piano terra era un'area porticata, come stato di fatto al momento del sopralluogo lo stesso si presenta come un unico vano chiuso di circa 35 m² e un ripostiglio. Il piano primo è conforme a quanto indicato nella planimetria di progetto eccetto per il tramezzo che divide il bagno dall'antibagno, che sul posto non è presente, e per una scala a chiocciola di collegamento al piano superiore che nell'elaborato progettuale è esterna, di fatto al

momento del sopralluogo i due piani sono collegati dalla stessa internamente. Il secondo piano destinato nel Nulla Osta a sottotetto non abitabile, di fatto al momento del sopralluogo si presenta suddiviso in vani e collegato dalla scala a chiocciola interna al piano inferiore (suddivisione indicata anche in planimetria catastale).

Per quanto sopra riportato, pur mantenendo l'ingombro, l'immobile 1. risulta parzialmente difforme al Nulla Osta n° 25 del 17/02/1975; trattandosi di un bene oggetto di pignoramento si può sanare l'abuso applicando l'art.36 della L. 380/2001 nel caso in cui sussistano le condizioni di doppia conformità, oppure riaprendo i termini dell'ultima sanatoria, la L. 326/2003.

In data 19/04/2017 il Comune di Enna ha rilasciato il Certificato di Inagibilità pratica n°05/17 (Allegato I)

Nel documento si certifica una "Inagibilità Provvisoria" in quanto "superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria".

QUESITO I (eventuale locazione)

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

Durante il sopralluogo del 29/10/2018 l'Esecutato M.A. ha dichiarato che gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono disabitati da circa due anni, e che prima di tale data era lei stessa ad abitarvi.

Nel Certificato di Inagibilità del 19/04/2017 riportato in Allegato I viene indicato che il Comune di Enna "obbliga la ditta a non utilizzare in alcun modo e a non fare utilizzare a terzi l'immobile in questione, se non dopo aver effettuato gli opportuni interventi edilizi, autorizzati dagli uffici comunali competenti, e dopo ottenimento di nuova certificazione di abitabilità".

QUESITO J (elementi utili per operazione di vendita)

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.)

Gli immobili oggetto di questa relazione sono siti in contrada Pollicarini s.n.c., nel comune di Enna.

Immobile 1.

L'unità abitativa è stata realizzata nei primi anni ottanta, fa parte di un villino bifamiliare dotato di accessi indipendenti.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui soltanto i due livelli superiori collegati da una scala interna; il piano terra ed il piano primo sono dotati di accesso diretto dall'esterno, dal lato est il piano terra e dal lato sud il piano primo, quest'ultimo tramite breve rampa di scala.

L'immobile è realizzato con una struttura intelaiata in cemento armato. Oggi questo si presenta fortemente ammalorato; sono visibili i ferri sia nel prospetto in cui è saltato il copriferro, che nei solai interni in particolare nel solaio di copertura del piano terra e nel tetto a falde.

Il piano terra ospita un ripostiglio che era adibito a locale caldaia (non presente al momento del sopralluogo) e un vano accessorio di circa 35 m²; il piano primo ospita la zona giorno: dalla porta di ingresso si accede direttamente al salone da cui si può entrare nella cucina abitabile, nel bagno e nella scala a chiocciola in metallo che conduce al piano superiore, zona notte; il piano sottotetto ospita un corridoio da cui si accede al bagno e alle due camere.

Tutti i vani sono dotati di aerazione e illuminazione naturale; il piano primo è dotato di due balconi a cui si accede dal salone e dalla cucina, estesi rispettivamente 4 m² e 12 m² circa, quest'ultimo percorre tutto il prospetto nord e parte dei prospetti est ed ovest ad angolo.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa non viene utilizzata a causa del pessimo stato in cui si trova, rilevato anche nel Certificato di Inagibilità temporanea (Allegato I) rilasciato dal Comune di Enna che ne vieta l'utilizzo.

Immobile 2.

Terreno che consente l'accesso all'abitazione (Immobile 1.) è esteso 939 m² e ospita un giardino con grandi alberi sempreverde, piccoli alberi da frutto e cespugli tipici della vegetazione mediterranea. Al momento del sopralluogo si presentava non molto curato ma ben suddiviso in percorsi ed aree verdi. Per consentire l'accesso alla casa parte del terreno risulta pavimentato in blocchi di cemento.

E' dotato di recinzione in paletti e rete metallica nel confine nord e sud, di un muro realizzato in blocchi alto più di 2 m lungo il confine est; un cancello ed una porta in metallo lungo il confine ovest permettono l'accesso diretto dalla Strada Statale 561.

La contrada in cui si trovano gli immobili è una zona destinata a residenza turistico-stagionale. Si succedono in tale area numerosi villini ben distribuiti e facilmente collegabili sia a siti di interesse turistico ricettivo che alle aree della città dotate di servizi scolastici, farmacia e di attività commerciali.

Caratterizzato da un clima temperato è ideale sia per la residenza stagionale che per la residenza stabile.

QUESITO K (valore)

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; del costo dell'eventuale sanatoria;

Lo Studio per la determinazione del valore viene riportato in Appendice IX.

Immobile 1.

La determinazione del valore è risultato pari a € 158.175,00.

A tale cifra occorre sottrarre il costo degli interventi necessari per rendere agibile l'immobile (si veda il computo metrico riportato in Appendice X) e la parcella del tecnico incaricato a redigere e presentare presso gli uffici competenti la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Determinato il costo degli interventi pari a **€ 80.385,13** e stabilito il costo della parcella pari a **€ 4.000,00**, il valore di mercato dell'immobile 1. si riduce a **€ 73.789,87** che arrotondato per eccesso risulta pari a:

€ 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00)

Immobile 2.

La determinazione del valore è risultato pari a € 1055,00, che arrotondato per eccesso risulta pari a:

€ 1.100,00. (Euro millecento/00)

QUESITO L (suddivisione in lotti)

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

I due immobili sono da considerarsi come un unico lotto che verrà indicato "**Lotto A**"

Lotto A

Sito nel Comune di Enna in contrada Pollicarini s.n.c, è costituito da un edificio unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo, avente una superficie di 114 m² e il terreno circostante di 939 m² di cui una parte destinata a giardino e una parte destinata a vialetto d'ingresso e area pavimentata di pertinenza alla casa.

E' riportato nel NCEU del comune di Enna con i seguenti dati

- foglio 175, particella 284,
subalterno 2, Categoria A/7, rendita € 673,20
- foglio 175, particella 383,
Chiusa, 939 mq, reddito dominicale € 8,73, reddito agrario € 3,88.

Il sub 2 confina a ovest, nord e a est con la particella 383 (terreno, anch'esso oggetto del pignoramento), a sud con il subalterno 1 (villetta) della stessa particella 284, salvo altri.

Il terreno confina a nord con la particella 398 (fabbricato) e 433 (terreno), a est con la particella 382 (terreno) e la particella 284 (fabbricato il cui sub. 2 è oggetto del pignoramento), a sud con la particella 129 (terreno), e a ovest con la Strada Statale 561, salvo altri.

Il più probabile valore del lotto risulta pari a:

€ 75.100,00 (Euro settantacinquemilacento/00)

L'Esecutato P.R. risulta **proprietario per 1/1** in regime di comunione dei beni con l'Esecutato M.A.(alla data dell'atto di compravendita suo coniuge), pertanto non occorre nessun frazionamento.

QUESITO M (foto e planimetria)

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

Le Planimetrie Catastali dei fabbricati sono presenti all'*Appendice III* .

Si veda il CD con il Rilievo Fotografico e la sintesi delle foto effettuate durante il sopralluogo in *Appendice XI*.

QUESITO N (valutazione quota di pertinenza)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore Esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

L'Esecutato P.R. risulta **proprietario per 1/1** in regime di comunione dei beni con l'Esecutato M.A.(alla data dell'atto di compravendita suo coniuge); l'intera proprietà è pignorata e vendibile per intero.

QUESITO O (pagamento IVA)

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Trattandosi della vendita di immobili ad uso civile non aventi caratteristiche di lusso, sia originaria che acquisita nel tempo, il bene non è soggetto al pagamento dell'IVA.

QUESITO P (verifica dati pignoramento)

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

Come analizzato in risposta al Quesito A, i beni indicati nell'atto di pignoramento del 08/05/2018 risultano i seguenti

- Immobile n. 1
censito al N.C.E.U.
foglio 175, particella 284, subalterno 2
Categoria A/7 – Abitazione in villini
Contrada Pollicarini s.n.c., – Enna
- Immobile n. 2
censito al N.C.T.

Ing. VIVIANA MARIA LONGI

Via delle Magnolie n. 6 - 94100 ENNA

Tel. 338 9268000

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

foglio 175, particella 383,
Chiusa, classe 1,
Contrada Pollicarini s.n.c, – Enna

Soggetti a favore:

DOBANK S.p.A. mandataria della UNICREDIT S.p.A.

Sede Verona, Codice Fiscale 02659940239

Soggetti contro:

Soggetto 1: Esecutato P.R.,

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

Soggetto n. 2: Esecutato M.A.

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Si ricorda che i beni risultano di proprietà dell'Esecutato P.R. per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni (l'Esecutata M.A. coniuge).

Come riportato in risposta al quesito F, dalle Visure Ipotecarie risulta una iscrizione del 23/10/2018, reg. part. 548, reg. gen. 6782, ipoteca in rinnovazione derivante dalla stessa ipoteca volontaria (653 del 1998) da cui nasce il presente pignoramento.

In questo caso risultano soggetti a favore:

Banco di Sicilia S.p.A.

Sede Palermo, Codice Fiscale 03987280827.

soggetti contro:

Soggetto 1: L.S.,

per il diritto di proprietà;

Soggetto n. 2: Esecutato P.R.

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

QUESITO Q (attestazione prestazione energetica)

Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;

Immobile 1.

Indice di prestazione energetica globale = 249,9590 kWh/m² * anno

Classe energetica corrispondente = G

L'Attestato di Prestazione Energetica foglio 175 particella 284 sub 2 Enna (Appendice XII) non è stato trasmesso alla Regione Sicilia poiché l'immobile è al momento inagibile e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come riportato nel Certificato di Inagibilità rilasciato dal Comune di Enna. L'attestato di Prestazione Energetica costituisce una simulazione per la determinazione dell'indice di prestazione energetica dell'edificio; questo dovrà essere rielaborato al completamento degli interventi occorrenti.

QUESITO R (spese straordinarie o condominiali)

Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili non appartengono ad alcun complesso condominiale.

Per poter utilizzare l'Immobile 1. occorre effettuare un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, come già riportato in Appendice X in cui si descrivono gli interventi necessari al ripristino dell'immobile e il relativo computo metrico che ammonta a € 80.385,13, e come proposto nel Certificato di Inagibilità del 19/04/2017 riportato in Allegato I.

QUESITO S (Censo, livello o uso civico)

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

I beni non sembrano gravati da censo, livello o uso civico.

Ing. VIVIANA MARIA LONGI

Via delle Magnolie n. 6 - 94100 ENNA

Tel. 338 9268000

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CONCLUSIONI

La presente relazione risponde ai quesiti posti dal Giudice grazie ai sopralluoghi e alle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna. Rispondendo ai quesiti gli immobili sono stati descritti accuratamente; dallo studio dello stato di fatto, dalla valutazione dei valori del Borsino Immobiliare e dall'analisi di mercato, è stata eseguita la stima degli stessi.

Letto, approvato e sottoscritto.

Enna, 20/02/2019

Il C.T.U.

(Ing. Viviana Maria Longi)

