

STUDIO di INGEGNERIA
Dott. Ing. ANGELO LIBRANTE

C.so Umberto, 442- Leonforte (EN)

C.A.P. 94013 – Tel. 0935/904641

Telefono mobile: 3287973802

P. E. C.: angelo.librante@ingpec.eu

TRIBUNALE di ENNA

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

██

Contro:

██

R.G. Es. n. 109/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Nunzio NOTO

C.T.U.: Dott. Ing. Angelo Librante

Prossima udienza: 15 Luglio 2015

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Leonforte, 30 Maggio 2015



1. Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

All'udienza del 25/03/2015 il Giudice della Esecuzione in oggetto, Dott. Nunzio Noto, conferiva a questo consulente incarico di stima, sottoponendogli il seguente mandato:

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

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

1

- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e 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 dei 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 v'è effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

2

- 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) *alleggi 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'I.V.A., 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;*
- 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*

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

3

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”.

2. Termine assegnato

Per l'espletamento dell'incarico di cui in oggetto, il Giudice della Esecuzione fissava a questo C.T.U. il termine di gg. 90 a partire dal giorno di conferimento dell'incarico di stima, avvenuto in data 25/03/2015, per il deposito di una relazione scritta.

Lo stesso Giudice, inoltre, invitava il consulente a trasmettere alle parti copia della relazione tecnica di C.T.U., ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., almeno 45 giorni prima della successiva udienza, fissata dal G. E. per il giorno 15 Luglio 2015, con scadenza quindi in data 31 Maggio 2015.

3. Antefatti desunti dagli atti di causa: Atto di pignoramento

In data 29.08.2000 il Notaio dott. Alberto Maida di Troina, stipulava tra la debitrice ed il direttore della Agenzia di Leonforte della Sampaolo Imi, oggi Intesa Sanpaolo S.p.A., un "Contratto di Mutuo", reso esecutivo in pari data, 29.08.2000, per la somma di € 70.000.000, che parte eseguita si obbligava a restituire in 240 rate mensili.

In data 13.09.2000 a seguito di detto mutuo fondiario veniva iscritta ipoteca sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

La Intesa Sanpaolo S.p.A., oggi per essa ITALFONDIARIO S.p.A., risultava creditrice di parte eseguita della complessiva somma di €. 37.089,35 oltre interessi contrattuali dal 14.09.2011; quindi, alla debitrice veniva notificato atto di precetto in data 28.07.2014.

In data 30 SETTEMBRE 2014, a richiesta della ITALFONDIARIO S.p.A., quale procuratore della Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, alla Piazza San Carlo

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

4

n.156, con domicilio eletto in Leonforte, via Gabriele D'Annunzio n.35, presso lo studio dell'Avv. Antonino Benintende, che la rappresenta ed assiste, essendo inutilmente trascorso il termine di dieci giorni dalla notifica del precetto, dichiarava:

“di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni immobili di piena proprietà della debitrice e precisamente:

1. *Casa ad Agira di metri quadrati 128 con ingresso a piano terra dal civico n.10, composta da 5 vani, bagno, corridoio e locale di sgombero di mq.28 a piano sottostante;*

2. *Locale deposito con ingresso a piano terra dal civico n.11, sottostante al predetto fabbricato esteso mq.60 con soppalco di mq.20, entrambi riportati al N.C.E.U. del comune di Agira, sezione I, al foglio 24:*

- *Mappale 2028, sub.2, via Patanè n.10, piano T-1, cat. A/3, vani 6;*
- *Mappale 2030, sub.8, via Patanè n.10, piano T-1, cat. A/3;*
- *Mappale 2028, sub.3, via Patanè n.11, cat. C/2, consistenza mq.82.*

Tali immobili nella loro reale ed effettiva consistenza, nei loro più esatti confini e dati catastali, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso”.

Per l'effetto di quanto sopra, l'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Enna, in data 02.10.2014 notificava a parte esecutata l'Atto di Pignoramento Immobiliare relativo agli immobili sopra individuati.

4. Verbale di sopraluogo del 09/04/2015 e verbale del 28/05/2015 di presa visione del titolo di provenienza.

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

5

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 oggetto di pignoramento sono attualmente costituiti da due Unità Immobiliari Urbane appartenenti ad uno stesso fabbricato sito nel centro storico del Comune di Agira. Detto fabbricato, avente pianta di forma allungata lungo la direzione da Sud-Est a Nord-Ovest, si compone di due elevazioni fuori terra, la prima delle quali ha il lato Nord-Est parzialmente interrato a causa delle differenti quote esistenti nei diversi tratti della via Patanè, che costeggia detto fabbricato su tre lati, mentre il quarto lato del fabbricato, quello Sud-Ovest, è posto in aderenza ad un altro fabbricato di pari requisiti.

La costruzione, risalente nell'attuale consistenza probabilmente ai primi anni sessanta, è realizzata in muratura portante di blocchi squadri di pietra arenacea della formazione di Lentini e copertura costituita da tetto a falde realizzato con struttura portante in legno e coperto con tegole del tipo coppo siciliano.

In origine i beni oggetto di pignoramento erano distinti al N.C.E.U. del Comune di Agira in numero tre Unità Immobiliari Urbane, ed esattamente quelle identificate con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, ovvero:

1. Sez. I, fg. 24, part. 2028, sub.2, via Patanè n.10, piano T-1, cat. A/3, vani 6;
2. Sez. I, fg. 24, part. 2030, sub.8, via Patanè n.10, piano T-1, cat. A/3;
3. Sez. I, fg. 24, part. 2028, sub.3, via Patanè n.11, cat. C/2, consistenza mq.82.

Successivamente dette unità immobiliari sono state ridotte a due per effetto dell'accorpamento di due delle tre unità immobiliari originarie, operato mediante variazione al Catasto Edilizio Urbano per "fusione di unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica" del

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

7

12/06/2000, quindi in data antecedente a quella di acquisto dei beni da parte della debitrice. Inoltre dette particelle in differenti date ricadenti negli anni 2012 e 2013 sono state oggetto di "Bonifica dell'identificativo catastale per allineamento mappe", modificando così i loro identificativi catastali.

In conseguenza di quanto sopra esposto, i beni oggetto di pignoramento sono attualmente identificati come segue:

- A. Unità abitativa di tipo unifamiliare, sita nel Comune di Agira (EN), via Patané n° 10, piani T-1, censita al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 24, part. 2030, sub. 8, cat. A/3, classe 2, vani catastali 6, rendita €. 223,11, disposta su un'unica elevazione fuori terra ad eccezione della sottostante pertinenza indiretta costituita da un locale di sgombero con accesso autonomo dalla stessa via. La corte di proprietà della stessa ditta non è oggetto della presente procedura.**

Dall'esito del sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, è emerso che all'appartamento sopra identificato, il quale occupa per intero la seconda elevazione fuori terra del fabbricato, si accede dal civico n° 10 della via Patané, ad eccezione del sottostante locale di sgombero che ne costituisce pertinenza indiretta ed al quale si accede dalla corte antistante il prospetto lato Sud-Est del fabbricato, alla quale a sua volta si accede mediante un cancello dalla stessa via Patané.

L'unità immobiliare al suo interno ha le pareti ed il soffitto intonacati, imbiancati, asciutti ed in buono stato di conservazione, è dotata di impianto elettrico, idrico e di scarico, impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria prodotta mediante bollitore elettrico con accumulo, benché quest'ultimo sia al momento non installato, è privo di impianti di riscaldamento e di raffrescamento, è dotato di infissi, alcuni dei quali sono in

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

8

alluminio in discreto stato di conservazione, altri sono in legno in pessimo stato di conservazione, una sola bucatra è priva di infisso e momentaneamente è coperta mediante una porta in legno fissata alla parete in modo provvisorio, il locale WC è dotato di lavabo, WC, bidet e vasca da bagno, funzionanti ed in buone condizioni, nei locali WC e cucina è presente la pavimentazione e le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicata in buono stato di conservazione, la maggior parte del resto dell'appartamento è privo di pavimentazione ed è parzialmente occupato da cumuli di materiale di risulta, segno evidente di pregressi lavori di rinnovo della pavimentazione, iniziati e rimasti incompiuti. Il locale di sgombero sottostante ed autonomo dall'appartamento ed internamente si presenta allo stato rustico.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Ovest e a Nord-Est con la via Patanè;
- a Sud-Est con la corte antistante di proprietà della stessa ditta (censita al N.C.T. di Agira, al foglio 36, part. 93 – vedere Allegato A);
- ad Sud-Ovest è posto in aderenza ad altre u.i.u. dello stesso fabbricato di proprietà anche della debitrice, ma non oggetto della presente procedura;
- con la sottostante U.I.U. destinata a locale di deposito, meglio identificata al successivo punto B.

L'appartamento attualmente è composto da:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| • Ingresso | di mq. 10,85 circa; |
| • Corridoio | di mq. 9,30 circa; |
| • Cucina Abitabile | di mq. 11,58 circa; |
| • Vano 1 | di mq. 17,87 circa; |
| • Vano 2 | di mq. 27,14 circa; |

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

9

- Locale WC di mq. 5,87 circa;
- Vano 3 di mq. 15,75 circa;
- Vano 4 di mq. 18,09 circa;
- Locale di sgombero sottostante di mq. 26,11 circa;
- BALCONI complessivi mq. 4,90 circa.

I due balconi sono esposti uno a Sud-Est, avente superficie pari a circa mq. 1,50, l'altro a Nord-Ovest, avente superficie pari a circa mq. 3,40.

B. Locale deposito con soppalco e accesso carrabile sito in Agira (EN), in via Patanè n. 11, censito al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 24, part. 2030, sub. 15, cat. C/2, classe 2, mq. 82, rendita €. 148,22.

Esso occupa la porzione lato Nord-Est della prima elevazione fuori terra del fabbricato sopra descritto, internamente si presenta allo stato rustico, ha una superficie calpestabile di circa mq. 62 ed è parzialmente soppalcato per una superficie pari a circa mq. 20, con un'altezza utile interna del soppalco pari a circa ml. 1,50, l'unico accesso, dal civico n. 11 della via Patanè, è carrabile. Esso confina:

- a Nord-Ovest con la via Patanè;
- ad Sud-Ovest con altra u.i.u. del fabbricato appartenente anche alla debitrice ma non oggetto della presente procedura;
- ad Nord-Est col terrapieno sul quale, come detto, si sviluppa un tratto della via Patanè;
- con la soprastante unità immobiliare identificata al precedente punto A, con la quale confina anche a Sud-Est.

Entrambe le U.I.U. sono intestate alla debitrice che ne è proprietaria esclusiva per l'intero.

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

10

Le uniche difformità tra i dati emergenti dai certificati in atti e quelli rilevati in sede di sopralluogo e durante gli accertamenti catastali effettuati da questo consulente, sono costituite dal differente numero delle unità immobiliari urbane che identificano al N.C.E.U. del Comune di Agira i beni oggetto di pignoramento e dalla conseguente variazione dei relativi identificativi catastali, infatti, come sopra relazionato, nell'anno 2000 il numero di tali unità immobiliari urbane è variato da tre a due in conseguenza di un aggiornamento dei dati catastali, costituito da una variazione per fusione, diversa distribuzione interna, ristrutturazione, ampliamento e bonifica dell'identificativo catastale, al quale sono seguiti ulteriori aggiornamenti del tipo bonifica dell'identificativo catastale per allineamento mappe, questi ultimi operati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, sede provinciale di Enna.

5.2. "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".

Gli immobili oggetto di pignoramento sono entrambi e per il loro intero di proprietà esclusiva della debitrice, la quale è coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

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

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore con atto pubblico di compravendita del 29/08/2000, rogito del notaio Alberto Maida di Troina (EN), repertorio n° 832, raccolta n° 327, trascritto a Enna in data 10/09/2000 ai nn° 8318/7517, da potere d

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

11

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (30/09/1994 - 30/09/2014).

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

Non è stata rilevata da questo consulente alcuna incompletezza della documentazione prodotta relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, quindi si può procedere al completo accertamento richiesto dal Sig. Giudice nell'ambito della presente procedura.

5.5. “e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono regolarmente accatastati e le planimetrie catastali delle due unità immobiliari urbane oggetto di stima sono conformi allo stato di fatto dei luoghi riscontrato da questo consulente durante il sopralluogo dallo stesso effettuato.

5.6. “f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

Dall'esame della documentazione in atti - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302 del 1998 - risultano le seguenti

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

12

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1) ISCRIZIONE N. 3103/2503 del 13/09/2000,

nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Alberto Maida di Troina, del 29/08/2000, a favore di Sanpaolo IMI S.p.A., con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto in Torino, Piazza San Carlo n. 156, [REDACTED] capitale Euro 70.000,00 – ipoteca Euro 140.000,00 – durata anni 20.

2) TRASCRIZIONE N. 3103/2503 del 20/03/2009,

nascente da verbale di pignoramento immobili in data 15/12/2008 emesso da Tribunale di Nicosia, a favore [REDACTED] con sede in Modica, contro [REDACTED]

N.B. la formalità riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

3) ISCRIZIONE N. 9856/695 del 30/12/2013,

nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto del 27/12/2013, a favore della Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto soc. coop. con sede in Regalbuto, domicilio ipotecario eletto in Regalbuto, Via Monsignore Vito Pernicone n. 1, [REDACTED]

N.B. la formalità riguarda anche altri soggetti ed altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

13

4) **TRASCRIZIONE N. 7925/6291 del 12/11/2014,**

nascente da verbale di pignoramento immobili in data 30/09/2014 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Enna, a favore di

5.7. **“g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituite da unità immobiliari urbane.

5.8. **“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”.**

Questo consulente, sulla base della documentazione in atti, del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di stima e delle risultanze emerse dalle indagini dallo stesso effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Agira, ha potuto verificare che il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto della presente consulenza è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e che non sono state riscontrate trasformazioni degli immobili oggetto di stima avvenute successivamente a tale data e per le quali sia stato necessario richiedere all'autorità comunale preposta concessioni, nulla osta, autorizzazioni o permessi di costruire.

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

14

In conclusione, gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Essi non sono muniti di certificato di Abitabilità/Agibilità.

5.9. “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”.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in possesso della famiglia di parte esecutata.

In particolare:

A. L’unità abitativa non è occupata, ad eccezione del locale di sgombero sottostante l’appartamento il quale risulta occupato da oggetti di vario genere di proprietà della famiglia della debitrice ed utilizzato come rimessa per un ciclomotore, inoltre, come già relazionato, nell’appartamento sono presenti cumuli di materiale di risulta, derivanti dai lavori edili di rinnovo della pavimentazione, evidentemente iniziati, ma successivamente interrotti.

B. Il locale deposito viene utilizzato dalla famiglia della debitrice anche come autorimessa.

5.10. “i) 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 dei vani, anno di costruzione, stato

di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)”.

A. Casa singola parzialmente da ristrutturare sita nel centro storico del Comune di Agira (EN), in via Patanè n. 10, di vani 4 più cucina e servizi su un unico livello e sottostante locale di sgombero di pertinenza di circa mq. 26 con accesso autonomo, censito al N.C.E.U. di Agira al foglio 24, part. 2030, sub. 8, categoria A/3, classe 2, vani catastali 6, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 358,85 kWh/m²anno.

B. Locale deposito sito nel centro storico di Agira (EN), in via Patanè n. 11, di circa mq. 62 e soppalco di circa mq. 20, allo stato rustico con accesso carrabile al piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 24, part. 2030, sub. 15, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 82, rendita €. 148,22.

5.11. “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”.

A. Stima della casa singola in Agira, via Patanè n. 10:

Per la casa singola oggetto di procedura esecutiva di cui al precedente punto A si procede alla stima, sia con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, sia con il metodo sintetico comparativo per confronto diretto e viene assunto come valore di stima quello risultante dalla media aritmetica dei relativi risultati ottenuti con i due metodi sopra citati, considerando il valore che l’immobile assumerebbe senza gli inconvenienti dovuti alla interruzione dei lavori di manutenzione dell’appartamento e di cui relazionato al capitolo 5.1 della presente relazione, quindi al valore così determinato viene applicata

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

16

una decurtazione del 16 % per tenere conto del costo da affrontare per il completamento di detti lavori di manutenzione rimasti incompiuti e di quelli necessari per rendere abitabile e confortevole l'immobile (ripristino della pavimentazione e dei battiscopa mancanti, sostituzione degli infissi non efficienti, danneggiati o mancanti, fornitura ed installazione di numero tre porte per interni e di un bollitore elettrico con accumulo per l'acqua calda sanitaria, predisposizione di impianto di riscaldamento).

Si fa presente che i valori unitari ed il saggio di capitalizzazione di cui appresso, scaturiscono da un'indagine effettuata in merito al canone di affitto ed al prezzo di vendita di immobili del centro storico di Agira e dei paesi vicini e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche paragonabili all'immobile in oggetto, ma tenendo inoltre conto dei comodi, positivi o negativi, dell'immobile oggetto di stima.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Il reddito annuo netto capitalizzabile si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + I_2)$$

dove:

- R_n: indica il reddito netto annuo,
- R_l: indica il reddito lordo annuo totale,
- Q: indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione, alle imposte sui fabbricati, all'amministrazione ed aliquota relativa ai mancati redditi dovuti ad eventuali periodi di sfritto ed inesigibilità, pari complessivamente, nel caso in specie, al 20% del canone annuo di affitto;

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

I2: indica gli interessi al 4.5% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione:

$$I2 = 0.5 * (Q * 0.045)$$

Il reddito annuo lordo totale (RI) è dato dalla somma delle rate mensili di affitto più gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno.

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4.5%, risolvendo l'espressione:

$$R1 = R * (12 + 0.045 * 78/12)$$

dove R indica la rata mensile d'affitto stimata.

In conclusione, il valore di stima V è dato dall'espressione:

$$V = \frac{Rn}{S}$$

Dove S indica il saggio di capitalizzazione, posto pari a 0,040.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i dati relativi alla stima effettuata:

Stima per capitalizzazione del reddito	
CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C =	€/mq 2,05
SUPERFICIE COMMERCIALE	
S = mq	mq 131,96
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R =	€ 270,52
CANONE ANNUO	
Ca =	€ 3.246,29
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

18

R1 =	€	3.325,42
SPESE		
Q =	€	649,26
INTERESSI AL 4,5% QUALIMANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2 =	€	14,61
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn =	€	2.661,55
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
S =		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
	V = €	66.538,80

Stima con metodo sintetico comparativo

Per quanto riguarda il metodo sintetico comparativo o del confronto diretto, il valore al metro quadro determinato per l'immobile oggetto della presente stima, scaturisce dalle indagini effettuate da questo consulente sugli attuali prezzi attribuiti dal mercato ad altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situati nella medesima zona, determinando il valore di mercato unitario medio per detti beni derivante, sia da compravendite effettuate nella zona di interesse nell'ultimo periodo, sia dai valori attribuiti a beni simili dagli operatori economici del settore operanti nella stessa zona, ma apportando a detto valore unitario medio le correzioni atte a tenere conto dei comodi, positivi o negativi, dell'immobile oggetto di pignoramento, derivanti dalle caratteristiche e condizioni specifiche dell'immobile stesso, che nel presente caso incidono in modo significativo.

In conclusione, stimato il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di pignoramento nelle modalità sopra descritte e moltiplicando detto valore per la

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

19

superficie commerciale dell'immobile (pari alla somma della superficie interna dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne, incluse quelle in comproprietà con unità immobiliari di proprietà esclusiva considerate per il 50 %, e delle superfici dei balconi e della sottostante pertinenza indiretta locale di sgombero considerate al 50%), si ottiene il valore di stima di cui appresso:

A. Casa singola In Agrigra, via Patanè, 10 - al N.C.E.U. Foglio 24, Part. 2030, Sub. 8			
STIMA COL METODO COMPARATIVO			
VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE	VU =	500,00	€/ mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	S =	131,96	mq
VALORE IMMOBILE	V =	65.981,50	€

Media dei risultati ottenuti e Valore di stima

Facendo la media dei valori omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) e decurtando il risultato ottenuto del 16 % per la stima dei costi necessari per la necessaria manutenzione dell'appartamento, si ottiene il valore di stima di seguito riportato:

U.L.U. A - CALCOLO DEL VALORE DI STIMA			
VALORE DELL'IMMOBILE - METODO ANALITICO	Vu =	66.538,80	€
VALORE DELL'IMMOBILE - METODO COMPARATIVO	Vc =	65.981,50	mq
VALORE DELL'IMMOBILE - MEDIA DEI RISULTATI	Vm =	66.260,15	€
DECURTAZIONE DEL 16 % PER LA MANUTENZIONE	C =	-10.601,62	€
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	V =	55.658,52	€

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

20

Si è così determinato il “più” probabile valore di mercato della casa singola:

Valore di stima: €. 55.658,52

Valore di stima in cifra tonda: €. 55.660,00

B. Stima del locale deposito in Agira, via Patanè n. 10:

Anche per il locale deposito oggetto di procedura esecutiva di cui al precedente punto B si procede alla stima, sia con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, sia con il metodo sintetico comparativo per confronto diretto, ma questa volta viene assunto come valore di stima quello risultante dalla media aritmetica dei relativi risultati ottenuti con i due metodi sopra citati considerando il valore dell'immobile nello stato in cui si trova.

Si fa presente che i valori unitari ed il saggio di capitalizzazione di cui appresso, scaturiscono da un'indagine effettuata in merito al canone di affitto ed al prezzo di vendita di immobili del centro storico di Agira e dei paesi vicini e con caratteristiche estrinseche ed intrinseche paragonabili all'immobile in oggetto, ma tenendo inoltre conto dei comodi, positivi o negativi, dell'immobile oggetto di stima.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Il reddito annuo netto capitalizzabile si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R_n = R_l - (Q + I_2)$$

dove:

- R_n: indica il reddito netto annuo,
- R_l: indica il reddito lordo annuo totale,
- Q: indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione, alle imposte sui fabbricati, all'amministrazione ed ali quota

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

21

relativa ai mancati redditi dovuti ad eventuali periodi di sfritto ed inesigibilità, pari complessivamente, nel caso in specie, al 25% del canone annuo di affitto;

I2: indica gli interessi al 4.5% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione:

$$I2 = 0.5 * (Q * 0.045)$$

Il reddito annuo lordo totale (R1) è dato dalla somma delle rate mensili di affitto più gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno.

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4.5%, risolvendo l'espressione:

$$R1 = R * (12 + 0.045 * 78/12)$$

dove R indica la rata mensile d'affitto stimata.

In conclusione, il valore di stima V è dato dall'espressione:

$$V = \frac{Rn}{S}$$

Dove S indica il saggio di capitalizzazione, posto pari a 0,040.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i dati relativi alla stima effettuata:

Stima per capitalizzazione del reddito		
CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C =	€/mq	1,40
SUPERFICIE COMMERCIALE		
S = mq	mq	72,00
RATA MENSILE D'AFFITTO		

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

22

R =	€	100,80
CANONE ANNUO		
Ca =	€	1.209,60
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1 =	€	1.239,08
SPESE		
Q =	€	302,40
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2 =	€	6,80
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn =	€	929,88
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
S =		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V =	€.	23.247,00

Stima con metodo sintetico comparativo

Per quanto riguarda il metodo sintetico comparativo o del confronto diretto, il valore al metro quadro determinato per l'immobile oggetto della presente stima, scaturisce dalle indagini effettuate da questo consulente sugli attuali prezzi attribuiti dal mercato ad altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situati nella medesima zona, determinando il valore di mercato unitario medio per detti beni derivante, sia da compravendite effettuate nella zona di interesse nell'ultimo periodo, sia dai valori attribuiti a beni simili dagli operatori economici del settore operanti nella stessa zona, ma apportando a detto valore unitario medio le correzioni atte a tenere conto dei comodi, positivi o negativi, dell'immobile oggetto di pignoramento, derivanti dalle caratteristiche e condizioni specifiche dell'immobile stesso.

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

23

In conclusione, stimato il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di pignoramento nelle modalità sopra descritte e moltiplicando detto valore per la superficie commerciale dell'immobile (pari alla somma della superficie interna del locale al lordo delle murature interne ed esterne, incluse quelle in comproprietà con unità immobiliari di proprietà esclusiva considerate per il 50 %, e della superficie del soppalco considerata al 50%), si ottiene il valore di stima di cui appresso:

B. Locale deposito in Agira, via Patanè, 10 - al N.C.E.U. Foglio 24, Part. 2030, Sub. 15			
STIMA COL METODO COMPARATIVO			
VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE	VU =	280,00	€/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	S =	72,00	mq
VALORE IMMOBILE	V =	20.160,00	€

Media dei risultati ottenuti e Valore di stima

Facendo la media dei valori omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ottiene il valore di stima di seguito riportato:

U.I.U. B - CALCOLO DEL VALORE DI STIMA			
VALORE DELL'IMMOBILE - METODO ANALITICO	Vu =	23.247,00	€
VALORE DELL'IMMOBILE - METODO COMPARATIVO	Vc =	20.160,00	mq
VALORE DELL'IMMOBILE - MEDIA DEI RISULTATI	Vm =	21.703,50	€
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	V =	21.703,50	€

Si è così determinato il "più" probabile valore di mercato del locale deposito:

Valore di stima: € 21.703,50

Valore di stima in cifra tonda: € 21.700,00

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

24

5.12. **“f) 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”.**

Vista la tipologia e le caratteristiche disomogenee delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, affinché esse risultino maggiormente appetibili per il mercato, se ne propone la vendita in due lotti separati, uno per ognuna delle due unità immobiliari.

5.13. **“m) 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”.**

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica esterna ed interna relativa all’immobile pignorato, in duplice copia e direttamente in formato digitale (Allegato C: supporto informatico CD), nonché le planimetrie catastali delle due unità immobiliari urbane oggetto di consulenza (Allegato A).

5.14. **“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”.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono per l’intero di proprietà esclusiva della debitrice.

5.15. **“o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la**

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

25

relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 (non di lusso) e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso".

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento di I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

L'abitazione oggetto di pignoramento non ha le caratteristiche di abitazioni di lusso.

5.16. "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".

Il pignoramento ha colpito immobili di proprietà esclusiva della debitrice.

Vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nella nota di trascrizione.

5.17. "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".

Dall'analisi degli atti presenti nel fascicolo e dalle successive indagini documentali effettuate da questo consulente, non è stata rinvenuta nessuna documentazione tecnica riguardante le prestazioni energetiche, né del fabbricato condominiale, né della

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

26

singola unità immobiliare oggetto di pignoramento; di conseguenza questo consulente ha effettuato il calcolo dell'indice di prestazione energetica dell'involucro e di quello globale dell'unità immobiliare oggetto di procedura, determinando di conseguenza anche la corrispondente classe energetica di appartenenza, così come previsto dalle norme vigenti in materia.

A tal fine questo consulente si è avvalso dei dati tecnici raccolti durante il sopralluogo dallo stesso effettuato e del software di calcolo "TerMus" della società Acca Software S.p.A., certificato conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2008, UNI/TS 11300-2:2008, UNI/TS 11300-4:2012 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI), ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificati n.1 del 06/07/2009 e n.25 del 15/06/2012), ottenendo in tal modo i valori numerici di seguito riportati:

indice di prestazione energetica globale	358,85 kWh/m²anno
indice di prestazione energetica dell'involucro	312,39 kWh/m²anno
classificazione energetica globale	classe G

6. CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento e reperiti gli altri dati necessari, si è effettuata la stima applicando, sia il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, sia quello sintetico comparativo per confronto diretto, quindi, si è calcolata la media aritmetica dei due valori di stima, inoltre, esclusivamente per la casa singola, il risultato trovato è stato decurtato del 16 % per tenere conto del costo necessario per il completamento dei lavori di manutenzione

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

27

rimasti incompiuti, ottenendo in tal modo il "più" probabile valore di mercato dei seguenti immobili:

A. Casa singola parzialmente da ristrutturare sita nel centro storico del Comune di Agira (EN), in via Patanè n. 10, di vani 4 più cucina e servizi su un unico livello e sottostante locale di sgombero di pertinenza di circa mq. 26 con accesso autonomo, censito al N.C.E.U. di Agira al foglio 24, part. 2030, sub. 8, categoria A/3, classe 2, vani catastali 6, classe energetica G, indice di prestazione energetica globale 358,85 kWh/m2anno.

Valore di stima in cifra tonda € 55.660,00

B. Locale deposito sito nel centro storico di Agira (EN), in via Patanè n. 11, di circa mq. 62 e soppalco di circa mq. 20 allo stato rustico con accesso carrabile al piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 24, part. 2030, sub. 15, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 82, rendita €. 148,22.

Valore di stima in cifra tonda € 21.700,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. Giudice Dott. N. Noto, al quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale dappiù a praticarsi.

Allegati:

- Allegato A: Visure, Estratto di mappa e Planimetrie Catastali aggiornate;
- Allegato B: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato C: Documentazione fotografica in supporto informatico.

Leonforte, 30 Maggio 2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Dott. Ing. Angelo Librante)

C.T.U. Dott. Ing. Angelo Librante

28