

**STUDIO DI INGEGNERIA
VENERO & MARIO TORRISI
(dott. ing. Mario Torrissi)**

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

**V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127
Tel. 095/383176 – 347/9115081**

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare:

. Italfondario S.p.A, contro

Ruolo Gen. Esecuz. Immob.: n . 47/2015

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Nunzio Noto

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrissi



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

1. Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 13/07/2016 il G. E., Dott. Nunzio Noto ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, sottoponendogli i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i contorni 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*

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

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 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.);

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

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



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) allegghi 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 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

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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.



2.) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice assegna all'esperto il termine di 60 giorni, a far data dal 14/09/16, rinviando per la comparizione parti ed interessati all'udienza del 14/12/2016.

Alla data del 13/12/2016 il sottoscritto ha richiesto una proroga di gg. 40 con scadenza alla data del 22/01/2017.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

3.) Pignoramento immobiliare

3.1) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'anno duemilaquindici, il giorno 25 del mese di maggio, a richiesta della **Italfondario S.p.a.**, come sotto rappresentata e domiciliata.

La ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma alla via Carucci n. 131 (già Via del Tritone n. 181), capitale sociale Euro € 20.000.000,00 , codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 00399750587, R.E.A. di Roma n. 30794, partita IVA 00880671003, società autorizzata all'esercizio dell'attività finanziaria ai sensi dell'art.106 D.Lgs n. 385/93, iscritta al n. 31725 dell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari, nonché nell'Elenco Speciale di cui all'art. 107 del T.U.B., in persona del Dott. Andrea Bianchi, in virtù e forza dei poteri conferiti dal Dott. Fabio Balbinot, quale Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società, giusta procura autenticata dal Notaio Dott. Luca Amato, Notaio in Roma, del 28.1.14, Rep. 38790/12471, registrata alla Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 29.1.14 al n. 1323 serie 1T, **quale procuratore della Intesa Sanpaolo S.p.a.**, con sede in Torino, alla Piazza San Carlo n. 156, capitale sociale euro 8.545.561.614,72, i.v. iscritta al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 00799960158, Piva 10810700152, in virtù di procura speciale conferita con atto in data 15 giugno 2012 a rogito rep. 30556, raccolta 9090 Notaio Renata Marinella di Milano iscritta presso il Collegio notarile di Milano e registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 28.6.2012 al nr. 23410 serie 1T, con domicilio eletto in Leonforte, via Gabriele D'Annunzio n. 35, presso lo studio dell'avv. Antonino Benintende, (cf. BNNNNN57P30E536L) che la rappresenta ed assiste in forza di procura speciale in calce all'atto di precetto notificato il 4.5.15.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 14 maggio 2005, n. 80 e successive modifiche ed integrazioni, il sottoscritto avv. Antonino Benintende dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi della Cancelleria relativi al presente procedimento a mezzo telefax al seguente numero di telefono 0935905320, ovvero alla propria casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: antonino.benintende@avvnicosia.legalmail.it

Premesso :

Che la Sanpaolo Imi Spa ha stipulato con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] un contratto di mutuo fondiario portante il n. **075905311761**, datato 19.11.2004, repertorio n. 65923, raccolta n. 17320, registrato ad Enna il 22.11.2004, al n. 2073, serie 1T, rogato dal notaio Maria Pia Renda del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Enna e Nicosia, munito di formula esecutiva in data 06.12.2004, e nella 2^A copia esecutiva il 18.9.13.

Che la Intesa Sanpaolo Imi, oggi Intesa Sanpaolo Spa, come sopra rappresentata dalla Italfondiaro Spa, è creditrice in forza di detto mutuo delle seguenti somme e quantificate al 14.09.2011 in virtù delle clausole contrattuali:

VOCI	EURO
CAPITALE RESIDUO RIVAL.	45.502,41
RATE ARRETRATE IMPAGATE	10.616,91
INTERESSI DI MORA ES. PREC.	5.466,38
INTERESSI DI MORA ES. CORR	0
TOTALE	61.585,7

Che fino ad oggi, la parte mutuataria nella persona del sig. SC [REDACTED]

[REDACTED]

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

██████████ debitrice di dette somme per un ammontare di € 61.585,70 quantificata al 14.9.11 in virtù delle clausole contrattuali, oltre interessi convenzionali successivi al soddisfo;

- **che, indi, al predetto è stato notificato atto di precetto in data 4.5.15;**
- che, essendo inutilmente trascorso il termine di dieci giorni dalla notifica del precetto, la stessa **Italfondario S.p.a., nq.**, rappresentata dall'avv. Antonino Benintende, giusta procura in calce all'atto di precetto, dichiara di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà per intero del sig. ██████████

██████████ e precisamente:

beni immobili siti nel Comune di Valguarnera Caropepe, c.da Montagna quali:

1. fabbricato in corso di ristrutturazione e di ampliamento destinato a civile abitazione, composto da un piano terra ed esattamente una cucina, una stanza da letto, un wc, un ripostiglio, un disimpegno, con annesso deposito agricolo attiguo composto da un piano terra e piano rialzato comunicante che funziona da soppalco, in corso di costruzione, misurante complessivamente mq 190 netti, ed ancora con annesso tratto di terreno agricolo circostante esteso are 48, e centiare 14, e per quanto in effetti misura. Il fabbricato in parte al catasto fabbricati al foglio 10, mappale 331, c.da Montagna, p. t, cat. A/6 , cl. 2, vani 3, rendita Euro 34,09, ed in parte non figurante in catasto essendo in corso di costruzione.
2. Il terreno in catasto al N.C.T. al foglio 10, particella 330, chiusa, Cl. 3, are 48,14, RD Euro 19,89, R.A. 11,19.

Tali immobili nella loro reale ed effettiva consistenza e proprietà, nei loro più esatti confini e dati catastali, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza,

tutto incluso e nulla escluso.

4) Verbali di sopraluogo del 29/09/16 e del 04/11/16.

4.1) Verbale di sopraluogo del 29/09/16.

“Oggi alla data del giorno 29 (ventinove) del mese di Settembre dell’anno 2016 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti a mezzo pec e racc. A/R, si è recato presso i luoghi oggetto di causa per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti, per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata nessuno è presente in quanto la racc. A/R non è stata ritirata. A questo punto il sottoscritto invierà alle parti altra convocazione ed in caso di non presenza dell’esecutato chiederà al Sig. Giudice l’autorizzazione a far intervenire la Forza Pubblica con l’ausilio di un fabbro per l’esecuzione forzata.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,15 presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Valguarnera Caropepe (EN) C.da Montagna.”

4.2) Verbale di sopraluogo del 04/11/16.

“Oggi alla data del giorno 4 (quattro) del mese di Novembre dell’anno 2016 alle ore 11,00 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti, si è recato presso i luoghi oggetto di causa per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri, per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente il Sig. [REDACTED] che ha permesso al sottoscritto di poter accedere all’immobile oggetto di stima per come da mandato del Sig. G.E.. Questo C.T.U. giunto sui luoghi ne ha preso visione, scattato fotografie, rilevato misure tecniche e preso appunti su fogli separati dal presente verbale.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Si chiude il presente verbale alle ore 12,30 presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Valguarnera Caropepe (EN) C.da Montagna.”.

5) Risposte ai quesiti dell’incarico del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a) del mandato:

“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”;

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 17/11/15 a firma del Notaio Enrico Siracusano, Villafranca Tirrena (ME) allegato agli atti, l’oggetto riflette il pignoramento del 25/05/15, trascritto in data 03/11/15 ai nn.7995/6492, a favore Italfondario S.p.A. sede Roma, codice fiscale 00399750587, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] relativo ai seguenti immobili, appresso indicati come:

CESPITE 1

*** Abitazione di tipo ultrapopolare (A6) in Valguarnera Caropepe (EN), c.da Montagna, a piano T., in catasto fg.10 part.331 consistenza vani 3.**

Detto fabbricato confina nel suo complesso con il terreno che lo circonda;

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

CESPITE 2

*** Terreno in Valguarnera Caropepe (EN) c.da Montagna, in catasto fg. 10, part.330 consistenza are 48,14.**

Detto terreno confina con la strada, proprietà [REDACTED] proprietà ered [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], come si ricava dall'atto di compravendita versato in atti.

Al terreno agricolo, annesso alla abitazione, si accede attraverso predisposto cancello metallico.

Nell'atto di Pignoramento Immobiliare del 25/05/15, agli atti (di cui al precedente paragr. 3), viene specificato che l'abitazione di che trattasi consiste in un fabbricato in corso di ristrutturazione e di ampliamento destinato a civile abitazione composto: da un piano terra (con cucina, stanza da letto, un w.c., un ripostiglio, un disimpegno, un deposito agricolo attiguo) e un piano rialzato comunicante che funziona da soppalco, in corso di costruzione, per una misura complessiva di tutto il fabbricato di mq. 190 netti.

Viene altresì specificato che il fabbricato, al catasto fabbricati in parte, risulta al foglio 10, mappale 331, c.da Montagna, piano T, cat. A/6, classe 2 vani 3, rend. € 34,09 mentre in parte non risulta figurante in catasto essendo in corso di costruzione.

In sede di accertamento peritale, però, il predetto soppalco comunicante col piano terra è risultato completato e non più in costruzione e persino arredato come l'intero fabbricato. (cfr. foto allegate).

A detto fabbricato rimane annesso, come già detto, un tratto di terreno agricolo circostante al predetto immobile, in catasto al foglio 10, part. 330, chiusa classe 3, are 48,14 RD € 19,89, RA 11,19.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Il piano soppalcato (mq. 41,05 ca) + lo sgabuzzino (mq. 10,50 ca) raggiungono **mq. 51,55 ca.**

5.2) In merito alla lettera b) del mandato:

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;

Dalla documentazione versata in atti, risulta che la proprietà dei beni in capo al debitore è per 1/1 in regime di separazione di beni.

5.3) In merito alla lettera c) del mandato:

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Tale quesito concerne, per l'appunto, l'esatta provenienza dei beni, e si fa riferimento alla già citata certificazione notarile, (cfr. risposta al precedente quesito a) a firma del notaio Dott. Enrico Siracusano, agli atti, così come appresso si riporta:

“Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna e Caltanissetta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 13/11/2015 si rilevano le seguenti **provenienze e formalità:**

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Al suddetto sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 18/06/2004 in notar Renda Maria Pia, trascritto il 07/07/2004 ai nn. 7360/5602, da potere di [REDACTED]

Ai sig. [REDACTED] gli immobili suddetti erano così pervenuti:

- in parte giusto atto di vendita in Notar Greco Filomena del 09/03/1999 ai rfn. 1709/1522, da potere di [REDACTED]

- in parte per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/04/2001 in notar Greco Filomena, trascritto il 10/04/2001 ai nn. 2992/2720, da potere di B. [REDACTED]

N.B.: detta cessione ha per oggetto l'attribuzione di beni patrimoniali effettuata in esecuzione di una sentenza di separazione tra coniugi.

Alla sig. [REDACTED] la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta per acquisto fattone dal coniuge S. [REDACTED] momento dell'atto in regime di comunione legale, con atto sopra citato.

Ai suddetti sigg. [REDACTED] così pervenuti:

- in parte giusto atto di vendita del 31/0/1963 in 21/021963 ai nn. 3034/2761, da potere di [REDACTED]

- in parte per successione in morte di [REDACTED]

dn. N. 716 vol. 313 del 02/04/1997 Ufficio del Registro di Enna, devoluta per legge, trascritta il 22/01/2000 ai nn. 440/406.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

N.B.: risultano trascritti ai n.ri 8506/7515 e nn. 8507/7516 del 04/09/2003, atti di accettazione tacita d'eredita del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, in morte di [REDACTED] a, da parte degli eredi.

- in parte per atto di divisione del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2697/2464 da comproprietà con [REDACTED]

- in parte per atto di donazione del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2698/2465, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] il quale si riservava l'usufrutto

- ed in parte per atto di divisione del 24/05/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2699/2466, da comproprietà con [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] la quota di propria pertinenza sugli immobili in oggetto era pervenuta per l'atto di vendita Notaio Argento del 31/1/1963 sopra citato.

Ai sigg.ri [REDACTED] le quote di propria pertinenza degli immobili suindicati erano pervenute in parte per la successione di [REDACTED] sopra citata ed in parte per l'atte di donazione Notatio Boscarino del 24/2/1997 sopra citato“.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.4) In merito alla lettera d) del mandato:

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

Malgrado la incompletezza della documentazione prodotta, è stato possibile pervenire all'accertamento dovuto, facendo anche ricorso alle fonti di competenza.

5.5) In merito alla lettera e) del mandato:

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;

Nell'atto di pignoramento viene specificato che di detto fabbricato risulta catastato solo il piano terra ma non la parte soppalcata in corso di costruzione. Mentre in sede di accertamento peritale, come già detto prima, si è presentato completato, rifinito e arredato. Per quanto concerne l'accatastamento, il sottoscritto sottolinea e specifica alla S.V.I. che non risulta l'immobile meccanizzato, al fine di ben ottemperare al presente quesito, il sottoscritto chiede l'autorizzazione alla S.V.I. di perseguire, ove Egli Lo ritenesse necessario, l'iter tecnico burocratico e amministrativo, sul regolare accatastamento dell'immobile oggetto di stima, operazione tecnica che risulta essere onerosa e di precisa e specifica consistenza, dovendo altresì utilizzare strumentazione e programmi particolari inerenti e relativi all'ufficio di competenza.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.6) In merito alla lettera f) del mandato:

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;

Tale quesito concerne le **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene**, e nella già citata certificazione notarile a firma del Dott. Enrico Siracusano (cfr. precedente risposta al quesito c) si legge come si riporta:

“ Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

ISCRIZIONE N. 4628/246 del 12/06/2001 nascente da atto di mutuo fondiario del 30/05/2001 in notar Alberto Maida.

A favore: Sanpaolo Imi S.p.A. sede Torino codice fiscale 06210280019 (domicilio eletto in piazza San Carlo n. 156 Torino).

Contro [REDACTED]

Mutuo di Lire 100.000.000 – durata anni 10 – Ipoteca di Lire 200.000.000 su:
immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 12359/2349 del 24/11/2004 nascente da atto di mutuo fondiario del 19/11/2004 in notar Renda Maria Pia.

A favore: Sanpaolo Imi S.p.A. sede Torino codice fiscale 06210280019 (domicilio in piazza San Carlo n.156, Torino).

Contro [REDACTED]

Mutuo di Euro 70.000,00 - durata anni 20 - Ipoteca di Euro 140.000,00 su diversi immobili, tra cui:

immobili oggetto della procedura esecutiva:

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

ISCRIZIONE N. 5927/1223 del 15/05/2006 nascente da ipoteca legale del 05/05/2006 ruolo esattoriale n. 3291/2006.

A favore: Montepaschi SE.RI.T. SpA Serv. Riscossioni Tributi sede Enna, codice fiscale 00833920150 (domicilio eletto in Enna, piazza Villadoro, 3).

Contro: [REDACTED]

Sorte Capitale Euro 127.894,16 - Ipoteca di Euro 255.788,32 su diversi immobili, tra cui: immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 14042/3012 del 28/11/2006 nascente da ipoteca legale del 24/11/2006 ruolo esattoriale n. 31831/2006.

A favore: SERIT Sicilia SpA Agente della Riscossione per la Provincia di Enna sede Enna, codice fiscale 00833920150 (domicilio eletto in Enna, piazza Villadoro, 1/3).

Contro: [REDACTED]

Sorte Capitale Euro 3.261,33 - Ipoteca di Euro 6.522,66 su diversi immobili, tra cui: immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 9164/962 del 27/10/2011 nascente da decreto ingiuntivo n. 258901 del 21/09/2011 Tribunale di Enna.

A favore: Società Gestione Crediti SGC BP PA sede Lodi, codice fiscale 01868261205 (domicilio eletto in Enna, via Roma, 208 c/o studio legale Avv. Spampinato Giuseppe).

Contro: [REDACTED]

Sorte Capitale Euro 127.844,69 - Ipoteca di Euro 180.000,00 su: immobili oggetto della procedura esecutiva:

TRASCRIZIONE N. 7995/6492 del 03/11/2015 nascente da pignoramento n. 710 del 25/05/2015.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

A favore: Italfondario S.p.A. sede Roma, codice fiscale 00399750587.

Contro: [REDACTED]

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- **Catasto fabbricati** Comune di Valguarnera Caropepe (EN) fg.10 part. 331 cat.

A/6 classe 1 consistenza vani 3 rendita euro 34,09, contrada Montagna piano T, in

ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Detta unità immobiliare ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **Catasto terreni** Comune di Valguarnera Caropepe (EN) fg. 10 part. 330, qualità

CHIUSA classe 3, superficie are 48.14, reddito dominicale euro 11,19, e reddito agrario euro 11,19, in ditta: [REDACTED] (proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni).

Detta particella ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Messina 17/11/2015"

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.7) In merito alla lettera g) del mandato:

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

Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 27/05/2004 dal Comune Valguarnera Caropepe (EN) si legge che "il suolo distinto nel N.C.T. del Comune di Valguarnera al foglio 10, particella 330, ricade nella zona di "verde agricolo" del vigente Piano Regolatore Generale."

Seguono diverse considerazioni.

5.8) In merito alla lettera h) del mandato:

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;

Nell'allegata copia del contratto di compravendita (cfr. successivo quesito lettera o) degli immobili in trattazione, viene specificato che la parte venditrice, con riferimento alla L. 47/85 ha dichiarato che il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in parte in data anteriore all'1 settembre 1967 nel rispetto della normativa edilizia all'epoca vigente ed in parte, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione ed ampliamento e di costruzione del deposito, è stata rilasciata dal Comune di

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Valguarnera Caropepe la concessione per esecuzione lavori edili n. 3609 del 21/9/1999 e successiva concessione di variante n. 3645 del 27/3/2000 e che non sono state apportate successivamente modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi.

Lo scrivente C.T.U. ha personalmente richiesto ed ottenuto dal Comune di Valguarnera Caropepe copia del progetto di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in argomento, nonché copia della variante in corso d'opera, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

5.9) In merito alla lettera i) del mandato:

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;

I beni pignorati sono occupati dal debitore.

5.10) In merito alla lettera J) del mandato:

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'acquisito (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.);

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Come già prima specificato, i beni pignorati consistono in una casa singola per civile abitazione circondata da un terreno agricolo *a chiusa* in contrada Montagna del Comune di Valguarnera Caropepe (EN). Con diretto riferimento ai dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto l'ubicazione dei beni di cui sopra, a parere di chi scrive, potrebbe non agevolare le usuali operazioni di compravendita. Nella fattispecie, conta la superficie, la destinazione d'uso, il numero dei vani di cui si dirà appresso, nonché l'anno di costruzione che risale come prima parte dell'immobile agli anni '67. Il fabbricato in soddisfacente stato di conservazione, viene descritto come trovato in sede di visita peritale.

Procedendo nel particolare, vista dall'esterno, la facciata del fabbricato, come parte frontonale dell'edificio, con sviluppo rettangolare (procedendo da destra verso sinistra), si è presentata come di seguito: una finestra con grata metallica di pertinenza dell'interna cucina, un infisso finestrato di accesso al predetto vano cucina, poi a seguire una finestra al servizio della lavanderia, adiacente a detta cucina e dopo anche due finestre, ad uso dell'ambiente sala pranzo dove è presente anche la robusta porta dell'ingresso principale e altra finestra. Seguono, ancora, ben quattro finestre, che interessano rispettivamente il vano w.c., una stanza da letto, e altra stanza da letto servita da due finestre.

Poiché all'interno del fabbricato si può accedere anche dal finestrato cucina, si specifica che l'ispezione peritale interna dello stesso ha avuto inizio appunto da tale ambiente salone - cucina che misura mq. 27,39 ca e da esso, servito da altro ingresso esterno laterale, (lato est facciata) si può accedere al vano lavanderia di mq 5,04 ca e al corridoio/disimpegno di mq. 2,61 che, a sua volta consente l'accesso al vano salone di complessivi mq. 46,20 ca dove sono presenti sia la porta di ingresso

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

principale, tre finestre e una scala interna che conduce al piano soppalcato. Dal predetto vano salone è consentito, a sua volta, l'accesso al disimpegno/corridoio di mq 3,85 ca da cui è possibile pervenire al vano w.c. di mq 6,42 ca con finestra e ad un corridoio di mq. 4,15 ca che consente l'accesso ad una prima stanza da letto di mq 12,51 con finestra ad altra stanza/letto con due finestre e bagnetto interno che nell'insieme misura mq. 25,91 ca. Il vano pranzo, ospita, come già detto, una scala interna che permette di pervenire al piano rialzato che funziona da soppalco e che misura complessivamente mq 41,05 ca.

Pertanto il piano terra del fabbricato risulta essere di mq. 134,08 ca.

Con riferimento al soppalco, invece, di mq. 41,05 in esso sono presenti una contenuta apertura ad arco a tutto sesto con accanto altra apertura, in parallelo col soffitto, di dimensioni più ampie. Buona parte della parete di detto ambiente che impegna la zona soprana della facciata, come già prima descritta con riferimento al piano terra, rimane assistita da due attigue aperture sopra luce con relativi infissi metallici a settori, entrambi assistiti da oscurante avvolgibile. Frontalizio a detta fonte di luce si evidenzia un camino di stile classico. Un piccolo sgabuzzino di mq. 10,50 ca resta al servizio del predetto soppalco e che ha la funzione di permettere di pervenire, tramite scala, fino al soprano ambiente di copertura dell'immobile stesso. Il piano soppalcato (mq. 41,05 ca) + lo sgabuzzino (mq. 10,50 ca) raggiungono **mq. 51,55 ca.**

Tutto il fabbricato risulta essere, quindi, di mq 185,63 ca (134,08 ca + 51,55 ca), dato, quest'ultimo, indefettibile ai fini estimativi, come si vedrà appresso.

Il fabbricato in buona posizione panoramica e buona esposizione si presenta in dignitose condizioni di finitura e manutenzione, il tutto riferito agli infissi esterni, porte interne di legno, pavimentazione, servizi igienici ecc. L'appartamento è

dotato di impianti di acqua, luce e sistema di riscaldamento autonomo con elementi radianti di ghisa.

Invece il terreno agricolo circostante il fabbricato, come anzi descritto, dalla visura storica agli atti, risulta di qualità **Chiusa** e classe 3, con le peculiari caratteristiche della predetta qualità di appartenenza.

5.11) In merito alla lettera k) del mandato:

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;

In questo quesito viene, infatti, chiesto di determinare il valore di ciascun immobile, fabbricato e terreno agricolo, con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

VALORE FABBRICATO/ABITAZIONE (CESPITE 1)

Il quesito di stima è la domanda posta dal committente alla quale l'estimatore incaricato deve dare risposta, il più possibile in forma esplicita e chiara., tenuto conto che nell'estimo, così come nelle altre professioni, la deontologia rappresenta la piattaforma fondamentale ed imprescindibile di una corretta pratica professionale. Una volta conosciuta la **superficie commerciale** del bene fabbricato, come già calcolato complessivamente in **mq. 185,63 ca** (cfr. quesito a) risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere adesso alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con **determinazione del valore** del bene stesso. Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

concorrenziali ma deve essere attuale nel contesto di un mercato immobiliare, oggi in fase di ristagno.

In un virtuale paniere l'estimatore fa confluire tutta una serie di dati acquisiti presso varie fonti a seconda del metodo/i seguito/i, restando pur sempre interessato (caso permettendo) alle quotazioni suggerite dalla banca dati O.M.I., di agevole consultazione, anche se, per determinate fattispecie, tali segnalazioni rimangono solo a livello sinergico, comparativo e orientativo.

L'elaboranda stima, attiene a fabbricati le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo a) denominato "metodo analitico di capitalizzazione del reddito" come pure al metodo b) detto "sintetico comparativo" e questo C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, a scopo di reciproco riscontro, a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido ad indirizzare verso significativi risultati. Infatti, *il sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

I due metodi estimativi, come sopra specificati, saranno applicati al fabbricato pignorato. come di seguito:

a) Stima col Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Si premette col dire che orbita nel metodo di cui all'oggetto, l'assunto secondo cui un ipotetico acquirente equilibrato non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale del reddito che il bene sarà in grado di produrre. Con tale metodo reddituale si determina il valore di un bene attraverso la definizione di un reddito e

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

di un saggio di capitalizzazione, inteso come il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale.

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell'immobile in corso di trattazione. Sono sottoposte anche ad attento vaglio le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell'immobile considerato in comparazione. Con tale sistema (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*.

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2016 per le abitazioni tipo ville e villini, per come il sottoscritto C.T.U. per le condizioni ottimali su cui l'immobile versa, del Comune di Valguarnera Caropepe (EN) indicano un *canone mensile* con un intervallo di € 3,8 a € 4,5 al mq. il sottoscritto C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

affitto di € 4,5 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 185,63 ritenendo il sottoscritto questo valore congruo con riferimento al non comune contesto in cui resta allocato il fabbricato in argomento, anche se caratterizzato, come prima detto, da condizioni di significativo decoro.

Al riguardo si fa presente che i valori unitari ed il saggio di capitalizzazione di cui appresso, scaturiscono da un'indagine effettuata con riferimento al canone di affitto ed al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche paragonabili all'immobile in oggetto, tenuto inoltre conto dei comodi, positivi o negativi degli immobili stessi.

Con la stima per capitalizzazione del reddito :

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

$$R_n = R_1 - (Q + I_2)$$

dove:

R_n: indica il reddito netto annuo,

R₁: 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 sfitto ed inesigibilità, pari, nel caso in specie, complessivamente al 30% del canone annuo di affitto;

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

$$I_2 = 0.5 * (Q * 0.045)$$

Il reddito annuo lordo totale 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

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

single 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.

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

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,50
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	185,63
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 835,33
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 10.024,02
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 10.268,35
SPESE	
Q=	€ 3.007,20
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 67,66
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€. 7.193,48
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 179.837,18

b) Stima con metodo sintetico comparativo

Facendo riferimento agli attuali valori di mercato di immobili con condizioni intrinseche (consistenza, condizioni di finitura, servizi, distribuzione degli ambienti, livello di piano, etc.) ed estrinseche paragonabili agli immobili oggetto di stima tenuto conto delle caratteristiche e condizioni specifiche degli stessi e preso anche atto degli indirizzi suggeriti dalla banca dati OM.I., già come prima menzionati, che per il valore di abitazione popolare, Zona E1 1° sem. 2016 in Valguarnera Caropepe (EN) suggerisce un intervallo da € 800,00 a € 1.100,00 al mq., si può considerare, nella fattispecie, come congruo un valore di € 1.000,00 al mq.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Pertanto:

Superficie commerciale mq. 185,63 x € 1.000,00 mq. pari a € 185.630,00

mq	185,630	
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)		
v =(€/mq)	€ 1.000,00	
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€ 185.630,00	

Media dei risultati delle due stime:

Operando la **media** dei risultati omogenei sopra ottenuti (per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto) si ricava il **più probabile valore attuale** del fabbricato oggetto di stima:

€ 179.837,18 + € 185.630,00: 2 = € 182.733,59

in cifra tonda

€ 182.735,00



VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO (CESPITE 2)

Anche la stima di un terreno, costituisce per il tecnico incaricato un impegno non indifferente, preso atto che, alla base, molte sono le caratteristiche del bene da stimare ed il riferimento conduce alla fertilità dello stesso, alla sua giacitura, al suo accesso, alla sua forma, e ubicazione, ed ancora all'ampiezza, alla distanza dal centro abitato o strade principali, alla altimetria, alla disponibilità in loco di acqua da pozzi, fiumi, canali ecc. anche ai fini del suo potenziale sfruttamento.

Di solito l'estimatore ricorre all'ausilio delle Agenzie immobiliari e loro vetrine online per attingere più informazioni possibili attinenti al terreno da valutare e ciò in sinergia con le dirette informazioni assunte.

Per la valutazione dei terreni normalmente si ricorre al classico metodo di comparazione. Ma nella fattispecie in trattazione (*con qualità chiusa e classe, 3*), già

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



soprattutto la qualità ambientale della zona non ha agevolato il compito dello scrivente perito, non esclusi sia la claudicanza di fonti cognitive di riferimento, sia la problematica del ristagno di scambi commerciali da imputare alla cronica invarianza del mercato, demotivato.

Da fonti specializzate si viene a conoscenza che in Sicilia il valore della terra è passato da quasi 28.000 euro/ha nel 1970 a circa 8.700 euro/ha nel 2010, con un decremento del 68,8%, nettamente più consistente rispetto a quello nazionale (- 27,4%).

Malgrado quanto sopra evidenziato, fiducioso soprattutto nella propria matura esperienza professionale, lo scrivente ritiene di esprimere, *per il terreno di qualità CHIUSA e classe 3*, il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno di che trattasi esteso are 48,14 risulta *complessivamente* pari a € 10.000,00.

ASTAlegale.net

TOTALE VALORE DEI BENI PIGNORATI: (CESPITE 1 + CESPITE 2)

Fabbricato mq.185,63	€ 182.735,00 +
Terreno are 48,14	€ <u>10.000,00 =</u>
TOTALE valore immobili espropriati	€ 192.735,00

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



5.12) In merito alla lettera l) del mandato:

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;

Con riferimento alle peculiarità del terreno in trattazione, constatate in sede di sopralluogo peritale e alla connessa problematica ad esso riferita e di cui si è già detto, non si ritiene utile indicare l'opportunità di procedere alla vendita in più lotti separati dei beni pignorati, anche alla luce del concetto legale di “ *incomoda divisibilità*”.

5.13) In merito alla lettera m) del mandato:

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;

Idonea documentazione fotografica interna ed esterna resta allegata al presente elaborato peritale.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

5.14) In merito alla lettera n) del mandato:

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;

Il debitore esecutato Sig. Scibona Cristoforo risulta proprietario dei beni in argomento per 1/1 in regime di separazione di beni.

5.15) In merito alla lettera o) del mandato:

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 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il terreno espropriato in argomento, acquistato da un privato, è agricolo e non utilizzabile, quindi, a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune. Si richiama quanto già specificato alla risposta del quesito g).

Anche nell'atto di pignoramento si legge che il fabbricato, non di lusso, era in corso di ristrutturazione ed ampliamento, con soppalco in corso di costruzione.

Al riguardo nel contratto di compravendita, del 18/06/04 avuto in visione, Rep..n. 64902, Racc .n. 17093, notaio Dott. Renda in Piazza Armerina, si legge che le parti hanno avanzato richiesta, per il fabbricato destinato ad abitazione, il trattamento tributario, in base ai riferimenti normativi ivi specificati e ogni altra disposizione

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

fiscale contenenti agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Nel predetto contratto risulta evidenziato sia che l'acquirente ha dichiarato, specificando, di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla vigente normativa per usufruire di tutte le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, sia, a seguire, la corposa normativa di riferimento che regola la materia in argomento.

Entrambi le parti hanno dichiarato che i locali trasferiti sono destinati ad abitazione non di lusso come previsto dal D.M. 2/08/69. e s.m..

5.16) In merito alla lettera p) del mandato:

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 beni di piena proprietà dell'esecutato Sig. Scibona. Per quel che attiene alla corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, si fa riferimento a quanto già detto in sede di risposta al quesito a).

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.17) In merito alla lettera q) del mandato:

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;

La materia è disciplinata dal D.lgs 192/05 e successivi provvedimenti normativi fra cui il Dl 63/2013:

L'APE acronimo di Attestato di Prestazione Energetica (agg. D.l.gs n. 63/2013) è quel documento redatto da un *accreditato Certificatore Energetico* dove risulta indicato il livello di consumo dell'immobile, e la classe energetica ossia l'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie entro l'anno.

Come principio generale, a prescindere da altre previste specificazioni, l'APE deve essere redatto per tutti gli edifici che comportano un "consumo energetico".

L'indice di prestazione energetica comprende la climatizzazione invernale, quella estiva, la produzione di acqua calda, la ventilazione, l'illuminazione artificiale.

L'unità di misura per prestazioni relative ad un edificio residenziale è di kwh/m2, col simbolo EPgl.

La classe energetica (in 10 indici) è raffigurata da una lettera che va da A/4 alla lettera G (che rappresenta gli immobili che consumano di più, all'opposto della A/4 relativa agli immobili più efficienti) e dipende dalla località in cui si trova l'edificio e dalla sua forma, incidente sul consumo. Agli atti non risulta presente alcun documento riflettente gli indici di prestazione energetica.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.18) In merito alla lettera r) del mandato:

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.

Non risultano agli atti spese fisse di gestione o di manutenzione e nemmeno spese condominiali.

5.19) In merito alla lettera s) del mandato:

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 diritto dei beni del debitore pignorato è di proprietà per 1/1.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

6) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, reperiti tutti i dati necessari, si è provveduto alla stima degli stessi, ottenendo il “più” probabile valore di mercato, sotto indicato, relativo a:

CESPITE 1 (IMMOBILE) € 182.735,00

CESPITE 2 (TERRENO) € 10.000,00

TOTALE DEI CESPITI 1 e 2 € 192,735,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene di avere svolto con considerevole preparazione tecnica, esperienza e capacità professionale l'incarico assegnatogli dal Sig. Giudice Dott. Nunzio Noto al quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti e quant'altro occorrente in merito al predetto'elaborato peritale.

Catania 28/02/2017

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania