

STUDIO DI INGEGNERIA

**Ing. Pietro FARINELLA**

Via Raffaello, 1 - 94014 - Nicosia (EN)

Tel. 347 7665533 - [ing.farinella@tiscali.it](mailto:ing.farinella@tiscali.it)

PEC: [pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it](mailto:pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it)



# TRIBUNALE DI ENNA



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**RELAZIONE**

**INTEGRAZIONE**



Giudice Istruttore:

**Dott. Nunzio Noto**

Proc. R.G. Es

**N.99/2016**

PARTI:

Attrice:

**DoBANK SpA**

**(oggi la cessionaria Fino 1 Securitisation s.r.l.)**

Convenuta:

**Parte Esecutata**



IL CTU

**Dr. Ing. Pietro Farinella**



Nicosia, 04 / 06 / 2020





## TRIBUNALE di ENNA



**Esecuzione immobiliare n.99/2016 promossa dalla mandataria DoBANK SpA**

**(oggi la cessionaria Fino 1 Securitisation s.r.l.)**

### INTEGRAZIONE

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna*



#### **1. Premessa.**

Nell'udienza del 26/02/2020, il Giudice dott. Nunzio Noto ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Farinella Pietro con studio tecnico in Nicosia alla Via Raffaello n.1 ad espletare le operazioni di integrazione alla già consulenza tecnica d'ufficio redatta dallo stesso, nella causa civile di cui sopra menzionata. Il termine per espletare il mandato di CTU è stato concesso in 90gg e prorogato per ulteriori 20gg.



#### **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Vengono esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e la documentazione già in possesso del sottoscritto per la consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 09/10/2018.



#### **3. Immobili interessati dall'esecuzione immobiliare.**

Dallo studio dei fascicoli delle parti in causa si rilevano i seguenti immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 99/2016:

**IMMOBILE 1**

Locale in Comune di Troina (EN) sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°;

• foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1;

L'immobile di cui trattasi, ubicato al piano terra, facente parte di un più ampio edificio, risulta costituito da un locale adibito a laboratorio (oggi centro revisione) avente una superficie complessiva lorda di circa **135** mq. L'accesso avviene dai civici





nn.43 e 45 di Via Luigi Pirandello, piano terra.



Detto locale, confina con altra proprietà per un lato, con la via L.Pirandello per due lati e il restante lato sottostrada della via Nazionale.

### IMMOBILE 2

Immobile in Comune di Troina (EN) sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T;

- foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7; 895 sub 6;

L'immobile posto a piano terra, del sopradescritto edificio, con ingresso autonomo dalla via Nazionale nn. 151 e 153; risulta costituito da un ampio vano di superficie circa 65 mq, da due salette di circa 17,50 mq ciascuna, oltre un disimpegno, un ripostiglio e un W.C. con annesso anti-wc., inoltre prospicie sulla via parallela L.Pirandello, rispetto alla quale risulta posizionato al piano primo, attraverso un ampio balcone di 14,50 mq. La superficie complessiva lorda dell'immobile risulta circa **130** mq.

### IMMOBILE 3

Sottotetto in Comune di Troina (EN) sito in Via Nazionale n.149;

- foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.

L'immobile riguarda un sottotetto (mansarda); costituito da più locali interni; ubicato al terzo piano sottotetto dell'edificio. Detta mansarda risulta servita da una scala comune, con accesso dal civico n.149 di Via Nazionale, avente una superficie netta interna di circa 90 mq, con altezza interna minima 1,80 m e massima 2,65 m. La superficie lorda complessiva risulta circa **100** mq, oltre terrazzi.

I sopraelencati immobili appartengono in quota, **pari al 50%**, alla debitrice.



Eseguite le necessarie verifiche e valutati gli elementi in possesso del sottoscritto si procede alla risposta dei quesiti.



**4. Risposta al quesito:** *“Visto che la debitrice è proprietaria dei beni pignorati soltanto per quota, basandosi sulla relazione già in atti, indichi in che modo possa procedersi alla divisione del compendio pignorato.*



**4.1 Riepilogo della situazione immobiliare e di stima (tratto dalla CTU già in atti)**



Dalla precedente relazione emerge la seguente situazione immobiliare e relativi dati di stima:



**IMMOBILE 1**

Locale in Comune di Troina (EN) sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°;

- foglio n.25 part.IIe: 392 sub.8; 895 sub 1;

L'immobile di cui trattasi, avente un superficie lorda complessiva di circa mq 135, costituita da 115 mq ricadente sulla sagoma del fabbricato e 20 mq sull'intercapedine:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Locale Centro revisione	Superficie comm.le lorda 135 mq	€ 1.000/mq	€ 135.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 1</b>			<b>€ 135.000,00</b>



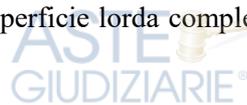
**IMMOBILE 2**

Immagine in Comune di Troina (EN) sito in Via Naionale n.149-153 – piano T;

- foglio n.25 part.IIe: 392 sub 12; 894 sub 7; 895 sub 6;

Locale commerciale di cui trattasi, avente un superficie lorda complessiva di circa mq 130 mq:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Locale commerciale	Superficie comm.le lorda 130 mq	€ 1.750/mq	€ 227.500,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 2</b>			<b>€ 227.500,00</b>



**IMMOBILE 3**

Sottotetto in Comune di Troina (EN) sito in Via Nazionale n.149;

- foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.

Il locale di cui trattasi, avente una superficie complessiva di circa 100 mq:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Sottotetto mansarda	Superficie comm.le lorda 100 mq	€ 750/mq	€ 75.500,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 3</b>			<b>€ 75.500,00</b>

Considerato che la vendita sarà effettuata attraverso una procedura di asta giudiziaria, dove bisogna procedere con un'offerta minima in aumento, i suddetti valori stimati vengono ridotti del 15% circa, pertanto il valore a base d'asta (**arrotondato**) degli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare risultano secondo il seguente schema:

**TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILI**

	Stima	Ridotto del 15% <i>arrotondato</i>
IMMOBILE 1	€ 135.000,00	€ 117.500,00
IMMOBILE 2	€ 227.500,00	€ 198.000,00
IMMOBILE 3	€ 75.500,00	€ 65.500,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 438.000,00</b>	<b>€ 381.000,00</b>

**4.2 Quantificazione della quota 50% da attribuire alla debitrice**

<b>QUOTA 50% di € 381.000,00</b>	<b>€ 190.500,00</b>
----------------------------------	---------------------

**4.3 Progetto di divisione**

Lo scopo del presente progetto di divisione è quello di assegnare alla debitrice dei beni che rispettano il valore venale della corrispondente quota di proprietà riconosciuta e pari al 50% di quanto stimato.



Si è così approntato il seguente progetto di divisione, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Il sottoscritto, ai fini dell'individuazione di beni, del valore complessivo pari a € 190.500,00, da assegnare alla debitrice ipotizza **due soluzioni**, considerato che gli immobili sopra elencati risultano **singolarmente indivisibili** e tenuto conto che l'immobile n.2 è stato stimato in € 198.000,00, mentre la stima degli immobili nn.1 + 3 (€ 117.500,00 + € 65.500,00)= € 183.000,00, pertanto, in funzione del seguente schema

<u>Immobile 2</u>		<u>Immobile 1</u>		<u>Immobile 3</u>		<u>Differenza</u>
€ 198.000	=	€ 117.500	+	€ 65.500	+	<b>€ 15.000</b>

si prospettano due ipotesi:

1. Assegnare alla debitrice l'immobile n.2, del valore stimato € 198.000,00, e per livellare il valore della quota spettante del 50% dell'intera stima, la stessa dovrà **cedere** un piccolo conguaglio in denaro (1/2 di € 15.000).
2. Assegnare alla debitrice gli immobili nn.1+3, del valore complessivo stimato € 183.000,00, e per livellare il valore della quota spettante del 50% dell'intera stima, la stessa dovrà **ricevere** un piccolo conguaglio in denaro (1/2 di € 15.000)..

In merito al conguaglio da calcolare in denaro, bisogna tenere conto che certamente il valore della stima, su cui si basa il sopra riportato valore venale del 50% spettante, risulta sicuramente diverso dal valore finale di vendita.

Pertanto di seguito risulta esplicitato il progetto di assegnazione e secondo le due ipotesi :



<b><u>IPOTESI N.1</u></b>	
<b>ASSEGNARE ALLA DEBITRICE</b>	Valore stima
<b>Immobile n.2</b> <i>Locale Commerciale</i> <i>sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;</i>	€ 198.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO (cedere)</b>	<b>- € 7.500,00</b>
	<b>€ 190.500,00</b>
<b>ASSEGNARE AL COMPROPRIETARIO</b>	
<b>Immobile n.1</b> <i>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1</i>	€ 117.500,00
<b>Immobile n.3</b> <i>Sottotetto-mansarda,</i> <i>sito in Via Nazionale n.149;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.</i>	€ 65.500,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 183.000,00</b>
<b>CONGUAGLIO IN DENARO (ricevere)</b>	<b>+ € 7.500,00</b>
	<b>€ 190.500,00</b>

<b><u>IPOTESI N.2</u></b>	
<b>ASSEGNARE ALLA DEBITRICE</b>	Valore stima
<b>Immobile n.1</b> <i>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1</i>	€ 117.500,00
<b>Immobile n.3</b> <i>Sottotetto-mansarda,</i> <i>sito in Via Nazionale n.149;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.</i>	€ 65.500,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 183.000,00</b>
<b>CONGUAGLIO IN DENARO (ricevere)</b>	<b>+ € 7.500,00</b>
	<b>€ 190.500,00</b>
<b>ASSEGNARE AL COMPROPRIETARIO</b>	
<b>Immobile n.2</b> <i>Locale Commerciale</i> <i>sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T;</i> <i>foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;</i>	€ 198.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO (cedere)</b>	<b>- € 7.500,00</b>
	<b>€ 190.500,00</b>



A detto importo si dovrà decurtare la quota parte (50%), spettante all'esecutato, dei costi per l'aggiornamento catastale e l'acquisizione della titolarità delle aree ancora appartenenti al Comune di Troina, stimati complessivamente in € **14.000,00** (vedi "quesito h", punto 4.8 della relazione di consulenza tecnica).



## 5 Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento se dovesse necessitare.

Riepilogo progetto divisione:

### IPOTESI N.1

**Assegnare alla debitrice:**

IMMOBILE 2 (Locale Commerciale sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T; foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;)

Al comproprietario:

IMMOBILE 1 (Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°; foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1)

IMMOBILE 3 (Sottotetto-mansarda, sito in Via Nazionale n.149; foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5).

**Conguaglio in denaro:** la debitrice deve corrispondere € 7.500,00 al comproprietario.

### IPOTESI N.2

**Assegnare alla debitrice:**

IMMOBILE 1 (Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°; foglio n.25



ASTE  
GIUDIZIARIE®

part.lla: 392 sub.8; 895 sub 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE 3 (Sottotetto-mansarda, sito in Via Nazionale n.149; foglio n.25 part.lla:

392 sub 5; 894 sub 5)

Al comproprietario:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE 2 (Locale Commerciale sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T; foglio

n.25 part.lla: 392 sub 12; 894 sub 7;)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Conguaglio in denaro: Il comproprietario deve corrispondere € 7.500,00 alla debitrice.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A detto importo si dovrà decurtare la quota parte, spettante all'esecutato, dei costi per l'aggiornamento catastale e l'acquisizione della titolarità delle aree ancora appartenenti al Comune di Troina, stimati complessivamente in € **14.000,00** (vedi "quesito h", punto 4.8 della relazione di consulenza tecnica).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nicosia, li 04 giugno 2020

IL CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Dr. Ing. Pietro FARINELLA*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

