

# TRIBUNALE DI ENNA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE

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, 09 / 10 / 2018

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

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

**1. Premessa.**

Nell'udienza del 23/05/2018, 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 consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile di cui sopra menzionata. Il giorno 27/06/2018 davanti al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto ha prestato giuramento, accettando l'incarico.

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

Esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e ritenuta la necessità di acquisire ulteriori elementi, il sottoscritto fissa per il giorno 12 del mese di luglio 2018 un sopralluogo sugli immobili siti in Troina (EN) tra la Via Nazionale civ. nn.149-151-153 e Via L.Pirandello n.43-45:

Il sottoscritto si è recato altresì presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Troina per effettuare le necessarie verifiche urbanistiche sugli immobili.

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

Dalla lettura della documentazione in atti si rilevano le seguenti unità catastali **URBANI** interessati dall'esecuzione immobiliare n. 99/2016 (Atto di pignoramento - Istanza di vendita):

1. foglio 25 particella 392 sub 1: Troina, Via Nazionale n.149 piano terra, E. Comune E
2. foglio 25 particella 392 sub 2: Troina, Via Nazionale n. 149, Cat. A/2
3. foglio 25 particella 392 sub 5: Troina, Via Nazionale n.149 piano 3, Cat. A/2;

4. foglio 25 particella 392 sub 6: Troina, Via Nazionale n. 151 piano terra, Cat. C/6 ;

5. foglio 25 particella 392 sub 7: Troina, Via Nazionale n. 153 piano terra, Cat. C/6 ;

6. foglio 25 particella 392 sub 8: Troina, Via L.Pirandello n.43 piano terra, Cat. C/6;

7. foglio 25 particella 392 sub 10: Troina, Via Nazionale n.149 piano terra- S1, Cat.A/2;

8. foglio 25 particella 392 sub 12: Troina, Via Nazionale n. 151, Cat. C/1 ;

Da una approfondita indagine emerge che dette unità catastali risultano modificate a seguito di un aggiornamento/variazione catastale, in atti dal 30/03/1993 ed in parte dal 04/09/2008, assumendo i seguenti dati catastali (raggruppati per immobili):

<b>LOCALE CENTRO REVISIONE</b>		Catasto Fabbricati - Troina Via Luigi Pirandello, 43-45 - Piano T					
1	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	25	392	8	C/6	3	105 mq	€ 276,56
2	25	895	1	C/6	3	7 mq	€ 18,44

<b>LOCALE COMMERCIALE</b>		Catasto Fabbricati - Troina Via Nazionale, 149 -153 - Piano T					
3	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	25	392	12	C/1	6	119 mq	€ 2.513,65
4	25	894	7	C/1	6	7 mq	€ 147,86
5	25	895	6	C/1	6	3 mq	€ 63,37

<b>SOTTOTETTO (mansarda)</b>		Catasto Fabbricati - Troina Via Nazionale, 149 - Piano 3°					
6	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	25	392	5	A/2	1	4,5 vani 96 mq	€ 202,19
7	25	894 895	5 5	A/2	1	0,5 vani 13 mq	€ 22,47

<b>PORZIONE di appartamento</b>		Catasto Fabbricati - Troina Via Nazionale, 149 - Piano 1°					
8	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	25	894	3	A/10	U	0,5 vani 19 mq	€ 71,53
		895	3				

<b>PORZIONE di appartamento</b>		Catasto Fabbricati - Troina Via Nazionale, 149 - Piano 2°					
-------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

	Foglio	Part.Illa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
9	25	894	4	A/2	2	0,5 vani 21 mq	€ 26,34
		895	4				

<b>PORZIONE di fabbricato</b>		Catasto Fabbricati - Troina					
		Via Luigi Pirandello, 47 - Piano T					
	Foglio	Part.Illa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
10	25	894	6	C/6	5	14 mq	€ 50,61

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

#### 4. Risposte ai quesiti.

**4.1 - quesito 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”*

L’edificio, su cui insistono le unità immobiliari, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto (mansarda) ed un piano seminterrato, risulta ubicato tra la via Nazionale e la via Luigi Pirandello di Troina.

L’intero edificio è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato; i solai sono in latero-cemento e la tampognatura è del tipo a cassetta in laterizi con sovrastante intonaco.

Gli immobili interessati dall’esecuzione immobiliare riguardano solo alcune unità immobiliari insistenti all’interno del sopra descritto edificio. A seguire vengo identificati esattamente gli immobili colpiti dall’esecuzione immobiliare in esame con riferimento ai corrispondenti dati catastali.

**IMMOBILE 1**

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

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

L'immobile di cui trattasi, ubicato al piano terra, facente parte di un più ampio edificio precedentemente descritto, risulta costituito da un locale adibito a laboratorio (oggi centro revisione) avente una superficie di complessiva lorda 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**

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

- foglio n.25 part.lla: 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.lla: 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

**ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI** interessati dall'esecuzione immobiliare - **ERRATE**

Da un punto di vista catastale risultano censiti ed intestati (in quota) alla **parte esecutata** delle porzioni di fabbricato, le quali risultano inglobate ed appartenere ad altre proprietà, di fatti trattasi di piccole superfici accessibili ed a servizio esclusivo di altre unità immobiliari non di proprietà dell'esecutata, **risultando pertanto una difformità**, di conseguenza nel prosieguo non saranno più presi in considerazione.

Dette unità risultano censiti in catasto con:

- foglio n.25 part.lla: 894 sub 3; 895 sub 3 P1 di Via Nazionale n.149;
- foglio n.25 part.lla: 894 sub 4; 895 sub 4 P2 di Via Nazionale n.149;
- foglio n.25 part.lla 894 sub 6 PT di Via Luigi Pirandello n. 47;

Si precisa, altresì, che dal sopralluogo si sono evidenziate ulteriori difformità, oltre a quanto sopra riportato, tra lo stato dei luoghi e quanto censito in catasto, nello specifico:

A) Nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare (IMMOBILE 2):

- foglio di mappa 25 , particella 894 sub 7, sono state inglobate due porzione di ripostiglio, poste a piano seminterrato dell'edificio, già in possesso ad altre proprietà;
- foglio di mappa 25 con la particella 392 sub 12 è stata inglobata una porzione di ripostiglio, posta a piano seminterrato dell'edificio, già in possesso ad altra proprietà;

B) Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare (IMMOBILE 1) individuata nel foglio di mappa 25 con la particella 392 sub 8, manca la rappresentazione

della superficie dell'intercapedine tra la strada (Via Nazionale) e l'edificio, realizzata all'atto della costruzione dell'edificio, di fatto questa superficie è stata inglobata nel locale ricavandone il WC con antiwc, il locale accettazione e la restante porzione a servizio dell'attività. Inoltre, al fine di rendere catastalmente allineato e conforme allo stato dei luoghi è necessario procedere alla variazione catastale ed al cambio di destinazione da **C/6** ( *autorimessa* ) a **C/3** ( *laboratori per arti e mestieri* ), preceduta da tipo mappale per ampliamento al catasto terreni.

A chiarimento circa la provenienza dei sopra elencati errori, si è ricostruito quanto segue: le particelle 894 e 895 che catastalmente risultano intestate ciascuno per i propri diritti all'**esecutata**, al coniuge e al Comune di Troina, in base al regolare progetto di costruzione dell'intero edificio, costituiscono unica consistenza con le restanti porzioni di immobili identificate con la particella n. 392; ciò è dovuto alla originaria errata individuazione catastale della porzione di suolo comunale trasferita dal Comune di Troina alla ditta costruttrice dell'edificio; infatti tale suolo comunale, catastalmente individuato con la particella n. 392 del foglio n. 25 di mq 132, seppure correttamente descritto nell'atto di trasferimento (in riferimento ai confini ed alla ubicazione) è stato erroneamente quantificato nella superficie e nei grafici in fase di redazione del tipo di frazionamento.

Di fatti, l'area di sedime dell'edificio risulta maggiore di quella catastale, di cui alla particella n. 392.

La suddetta differenza di superficie, equivalente a mq 27, nello specifico quanto a mq 21 la particella n. 894 e quanto a mq 6 la particella n. 895, entrambe del foglio 25.

**4.2 - quesito 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”;

Tutti gli immobili di cui trattasi risultano in comproprietà con il coniuge, secondo il seguente schema:

<b><u>Immobili 1-2-3</u></b>		Quota
	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>
	Altro soggetto	50%

Agli atti risulta un regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**4.3 - quesito c)** “accerti l’esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.

IMMOBILE	PROVENIENZA
<b><u>Tutti gli Immobili</u></b>	<p>Acquisto in forza di titoli ultra ventennali a favore dell’esecutato quota 50% del fabbricato in corso di costruzione al momento della stipula dell’Atto pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto di Compravendita del 13/08/1976 a rogito del Notaio Maria Iuvara da Troina trascritto a Enna il 26/08/1976 ai nn.6053/5714</li> </ul>

**4.4 – quesito d)** “precisi, se del caso, l’impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico

**4.5 – quesito 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 risultano accatastati, emergono comunque delle difformità come riportate ed esplicitate al precedente *“quesito a”* di cui al punto n. 4.1.

**4.6 - quesito 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”;*

Per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, le formalità da cancellare sono quelli di seguito descritte:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2014 - Registro Particolare 18 Registro Generale 659 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA LEGALE – Su tutti gli immobili.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/08/2014 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 5931 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7663 del 10/10/1994 RINNOVAZIONE AVVENUTA TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7663 del 1994– Su tutti gli immobili.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2016 - Registro Particolare 7544 Registro Generale 8596 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 1089 del 28/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Su tutti gli immobili.

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

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di TROINA, è emerso quanto segue:

Fabbricato fg 25 part.IIe 392-894-895	<b>Zona “B2”</b> – Edifici contigui
------------------------------------------	-------------------------------------

**4.8 quesito 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”*

Dalle consultazione e dalle ricerche effettuate presso Ufficio Tecnico del Comune di Troina si è riscontrato che le opere edilizie realizzate per la costruzione dell’edificio su cui insistono le unità immobiliari interessate dal presente studio, sono state autorizzate dai seguenti titoli:

- Nulla Osta per Eseguire Lavori Edili n. 3691/61/1976 del 29/06/1976 rilasciato dal Comune di Troina a nome della ditta venditrice del lotto di terreno;
- Concessione in Sanatoria per lavori di sopraelevazione, rilasciata dal Comune di Troina, ai sensi delle leggi Reg.le n.7 del 29/02/1980 e n. 70 del 18/04/1981, giusto Prat.n:3891/56/84 del 07/06/1984, condizionata (mansarda non abitabile).

Inoltre, l’edificio risulta dotato di:

- Certificato di idoneità statica redatto il 24/11/1992;
- Autorizzazione di abitabilità Prat. n.3891/6/93 rilasciata dal Comune di Troina il 08/06/1993 condizionata (mansarda non abitabile).

La mansarda, individuata come IMMOBILE n.3 nella presente relazione, è stata certificata non abitabile, come si evince dalla Concessione Edilizia in sanatoria e dal Certificato di Abitabilità, ma ai sensi dell'art.5 L.R. n.16/2016 è possibile recuperare ai fini abitativi i locali dei sottotetti aventi altezza media superiore ai 2.00 m, previa richiesta permesso di costruire, la quale nello specifico risulta ammissibile.

Pertanto, il fabbricato **risulta conforme** alle norme in materia urbanistico-edilizia, in quanto autorizzato con regolare Concessione Edilizia, successiva sanatoria e Autorizzazione di Abitabilità, come sopra riportate, inoltre *ai fini di un utilizzo abitativo del sottotetto, lo stesso si dovrà regolarizzare ai sensi dell'art.5 L.R. n.16/2016.*

Le **difformità** consistono, come evidenziate già nel "quesito a", nella titolarità di alcune aree ricadente su proprietà comunale, derivante da un errore iniziale per l'individuazione dell'area su cui si è costruito.

La risoluzione al problema consiste nel formulare regolare richiesta al comune di Troina per l'acquisto delle porzioni delle aree comunali interessate.

Da un'indagine presso gli uffici comunali, emerge che tale richiesta potrebbe essere accolta, con una stima dei costi di circa € 200/mq di superficie interessata.

Pertanto, considerato che la superficie lorda occupata dalle particelle n.894 e 895 risulta circa 27 mq, mentre quella occupata dall'intercapedine ed inglobata nell'IMMOBILE n.1 risulta circa 30 mq, la regolarizzazione costerebbe circa € **12.000,00** (€200 x 57 mq = € 11.400,00).

Da aggiungere a detti costi l'aggiornamento catastale € **2.000,00**.

**TOTALE COSTO STIMATO € 14.000,0**

**4.9 – quesito 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”

IMMOBILE 1	foglio n.25 part.lle: 392 sub 8; 895 sub 1	<b>Occupato da un esercente (centro revisione auto)</b>
------------	--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

L’ IMMOBILE 1 risulta locato con regolare contratto di affitto, stipulato in data 17.03.2008, Reg.to a Nicosia il 28.03.2008 n.292 serie 3, per il periodo dal 01.05.2008 al 30.04.2014, ulteriormente rinnovato per altri 6 anni, quindi con scadenza il 30.04.2020. Il canone pattuito ammonta ad € 550,00, ad uso “centro revisione auto”.

IMMOBILE 2	foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7 e 895 sub 6	<b>Libero</b>
IMMOBILE 3	foglio n.25 part.lle: 392 sub 5 e 894 sub 5	<b>Libero - arredato</b>

**4.10 – quesito 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, etc.)”

L’edificio, su cui insistono le unità immobiliari, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto (mansarda) ed un piano seminterrato, risulta ubicato tra la via

Nazionale e la via Luigi Pirandello di Troina.

L'intero edificio è stato realizzato, negli anni '80, con strutture portanti in cemento armato; i solai sono in latero-cemento e la tamponatura è del tipo a cassetta in laterizi con sovrastante intonaco.

Gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare riguardano solo alcune unità immobiliari insistenti all'interno del sopra descritto edificio. A seguire vengono esattamente descritti gli immobili colpiti dall'esecuzione immobiliare in esame:

#### IMMOBILE 1

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

- foglio n.25 part.II: 392 sub.8; 895 sub I;

Locale posto a Piano seminterrato rispetto alla via Nazionale e al Piano terra rispetto alla parallela via L. Pirandello dello stesso fabbricato, con ingresso dalla via L. Pirandello dai civici nn. 43-45; attualmente adibito a centro revisione auto. Al suo interno risulta costituito da un ampio vano, da un piccolo locale destinato all'accettazione, da un W.C. con annesso anti-wc., una superficie complessiva di circa mq.135; i tramezzi interni sono in laterizi, la pavimentazione è con mattoni in cemento e scaglie di marmo, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati; il bagno e l'antibagno hanno le pareti, sino ad un'altezza di circa 2.00 mt, con un rivestimento di mattonelle in ceramica mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata.

Il locale è dotato di impianto idrico ed elettrico a norma; gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche in ferro zincato.

#### IMMOBILE 2

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

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

L'immobile posto a piano terra del medesimo immobile, 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, avente una superficie complessiva mq. **130** circa; la tramezzatura è in laterizi forati, i pavimenti sono in granito; il battiscopa è in legno, le pareti ed il soffitto sono tutti intonacate e tinteggiate; il bagno e l'antibagno hanno le pareti sino ad un'altezza di circa 2.00 mt rivestiti con mattonelle in ceramica; le restanti parti sono intonacate e tinteggiate.

Il locale risulta dotato di una controsoffittatura, dove sono state collocati i servizi elettrici, di riscaldamento ad aria forzata e i rilevatori di fumo ecc.; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni dei balconi sono, a doppia imposta Ferro-Vetro quello interno e in ferro lavorato quello esterno; le aperture esterne sono in vetro-ferro.

L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico ed idrico, mentre l'impianto di riscaldamento è disattivato.

### IMMOBILE 3

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

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

L'immobile riguarda un sottotetto, reso a 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 complessiva netta interna di circa 90 mq, con altezza interna minima 1,80 m e

massima 2,65 m, con superficie lorda commerciale circa **100** mq oltre un terrazzo di 16.50 mq e due terrazzini incassati di 1.90 mq ciascuno.

Esso è completo e rifinito in ogni parte; le tramezzature interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati, per la maggior parte rivestiti in legno.

I pavimenti ed i battiscopa sono in marmo di diversi colori e forme; il w.c. ha sia le pareti che il pavimento in ceramica; il terrazzo e le logge dei balconi sono pavimentate con mattoni di ceramica e ringhiere di protezione in ferro; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono doppi, quelli interni in legno-vetro e persiane in alluminio anodizzato quelli esterni.

E' provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con corpi radianti in ghisa.

**4.11 – quesito 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”*

Si procede ad un’analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni similari

offerti dal mercato attuale, pertanto il valore finale dell'immobile viene calcolato con il sistema della comparazione mentre la valutazione viene eseguita in base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili all'immobile in esame. Inoltre si è tenuto conto dei valori riportati nella banca dati online dell'Agenzia delle Entrate.

In merito all'unità di riferimento si considera:

- per fabbricati: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie interna dei vani, oltre la quota di superficie occupata dai muri interni ed esterni perimetrali.

Si reputa congruo attribuire agli immobili il seguente valore unitario, dopo aver eseguito una attenta indagine di mercato e tenendo conto dei valori riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, correggendoli sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in questione (nella valutazione si è tenuto conto della qualità delle rifiniture e dettagli di cui sono caratterizzati gli immobili, nonché della posizione rispetto al contesto urbano, particolarmente favorevole):

- Locale adibito ad attività di centro revisione: € 1.000,00 / mq lordi;
- Locale commerciale: € 1.750,00 / mq lordi;
- Sottotetto (mansarda): € 750,00 / mq lordi;

Al fine della valutazione economica degli immobili pignorati, si considerano tre unità immobiliari **indivisibili**, così distinti:

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, 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

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

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

L'appartamento 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:

**RIEPILOGO**

	Stima	Ridotto del 15% arrotondato
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>€ 438.500,00</b>	<b>€ 381.000,00</b>

A detto importo si dovranno decurtare i costi per l'aggiornamento catastale e l'acquisizione della titolarità delle aree ancora appartenenti al Comune di Troina, stimati in € 14.000,00 (vedi "quesito h", punto 4.8 della presente).

**4.12 - quesito 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"

La vendita degli immobili può avvenire in più lotti, nello specifico sono individuati tre lotti del tutto separati e con accessi indipendenti, Immobile 1; Immobile 2 e Immobile 3.

Il prospetto di vendita può essere sintetizzato come segue (già ridotto del 15 %):

	Beni ubicati nel territorio di Troina	Valore
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Immobile n.1</b> <u>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 - piano T°;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1</u>	€ 117.500,00
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Immobile n.2</b> <u>Locale Commerciale</u> <u>sito in Via Naionale n.149-153 – piano T;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;</u> <u>895 sub 6;</u>	€ 198.000,00
<b>LOTTO N.3</b>	<b>Immobile n.3</b> <u>Sottotetto-mansarda,</u> <u>sito in Via Nazionale n.149;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.</u>	€ 65.500,00

**4.13 - quesito m)** "alleggi 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"

A corredo della presente, si allega idonea documentazione fotografica.

**4.14 - quesito 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"

	Esecutato	Quota	Valore spettante
<b>Immobile n.1</b> <u>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45</u> <u>- piano T°;</u> <u>foglio n.25 part.IIe: 392 sub.8; 895 sub 1</u>		<b>50%</b>	<u>€ 58.750,00</u>
<b>Immobile n.2</b> <u>Locale Commerciale</u> <u>sito in Via Nazionale n.149-153 - piano T;</u> <u>foglio n.25 part.IIe: 392 sub 12; 894 sub 7;</u>		<b>50%</b>	<u>€ 99.000,00</u>
<b>Immobile n.3</b> <u>Sottotetto-mansarda,</u> <u>sito in Via Nazionale n.149;</u> <u>foglio n.25 part.IIe: 392 sub 5; 894 sub 5.</u>		<b>50%</b>	<u>€ 32.750,00</u>
<b>TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO</b>			<b>€ 190.500,00</b>

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 in complessivamente € 14.000,00 (vedi "quesito h", punto 4.8 della presente).

**4.15 - quesito 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"

Non si tratta di fabbricati soggetti a pagamento ad IVA.

**4.16 - quesito 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”*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore eseguito, tenuto conto le difformità esplicitate al “quesito a”.

**4.17 - quesito 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”*.

Sono stati redatti dal sottoscritto i relativi certificati di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell’Energia per la Sicilia, giusto ID nn.536162 (IMMOBILE 2), 536159 (IMMOBILE 3) del 09/10/2018, [allegato n.6].

I certificati di prestazione energetica riguardano solamente per gli immobili n.2,3, per il resto degli immobili non risulta necessario.

## 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.

I beni pignorati insistono in un più ampio edificio che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, oltre al piano sottotetto (mansarda) ed un piano seminterrato, ubicato tra la via Nazionale e la via Luigi Pirandello di Troina.

L'intero edificio è stato realizzato, negli anni '80, con strutture portanti in cemento armato; i solai sono in latero-cemento e la tampognatura è del tipo a cassetta in laterizi con sovrastante intonaco.

Gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare riguardano solo alcune unità immobiliari insistenti all'interno del sopra descritto edificio, che in seguito vengono identificati in maniera dettagliata.

### 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;

Locale posto a Piano seminterrato rispetto alla via Nazionale e al Piano terra rispetto alla parallela via L. Pirandello dello stesso fabbricato, con ingresso dalla via L. Pirandello dai civici nn. 43-45; attualmente adibito a centro revisione auto. Al suo interno risulta costituito da un ampio vano, da un piccolo locale destinato all'accettazione, da un W.C. con annesso anti-wc., una superficie complessiva di circa mq.135 ed altezza interna 4.40 m; completo e rifinito per l'uso attuale.

### IMMOBILE 2

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

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

L'immobile posto a piano terra del medesimo immobile, 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, avente una superficie complessiva mq. **130** circa, altezza netta 3.65 m; la tramezzatura è in laterizi forati, i pavimenti sono in granito; il battiscopa è in legno, le pareti ed il soffitto sono tutti intonacate e tinteggiate; il bagno e l'antibagno hanno le pareti sino ad un'altezza di circa 2.00 mt rivestiti con mattonelle in ceramica; le restanti parti sono intonacate e tinteggiate.

Il locale risulta dotato di una controsoffittatura, dove sono state collocati i servizi elettrici, di riscaldamento ad aria forzata e i rilevatori di fumo ecc.; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni dei balconi sono a doppia imposta Ferro-Vetro quello interno e in ferro lavorato quello esterno; le aperture esterne sono in vetro-ferro.

L'unità immobiliare risulta dotata di rifiniture ed impianti superiore alla media in quanto è stato utilizzato da una banca e successivamente adibito a sala giochi.

### 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, reso a 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 complessiva netta interna di circa 90 mq, con altezza interna minima 1,80 m e massima 2,65 m, con superficie lorda commerciale circa **100** mq oltre un terrazzo di 16.50 mq e due terrazzini incassati di 1.90 mq ciascuno.

# TRIBUNALE DI ENNA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **RELAZIONE**

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, 09 / 10 / 2018

Esso è completo e rifinito in ogni parte; le tramezzature interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati, per la maggior parte rivestiti in legno.

I pavimenti ed i battiscopa sono in marmo di diversi colori e forme; il w.c. ha sia le pareti che il pavimento in ceramica; il terrazzo e le logge dei balconi sono pavimentate con mattoni di ceramica e ringhiere di protezione in ferro; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono doppi, quelli interni in legno-vetro e persiane in alluminio anodizzato quelli esterni.

E' provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con corpi radianti in ghisa.

**ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI interessate dall'esecuzione immobiliare - ERRATE**

Da un punto di vista catastale risultano censiti ed intestati (in quota) alla parte eseguita delle porzioni di fabbricato, le quali risultano inglobate ed appartenere ad altre proprietà, di fatti trattasi di piccole superfici accessibili ed a servizio esclusivo di altre unità immobiliari non di proprietà dell'esecutata, **risultando pertanto una difformità**, di conseguenza non sono state presi in considerazione.

Dette unità risultano censiti in catasto con:

- foglio n.25 part.lle: 894 sub 3; 895 sub 3 P1 di Via Nazionale n.149;
- foglio n.25 part.lle: 894 sub 4; 895 sub 4 P2 di Via Nazionale n.149;
- foglio n.25 part.lla 894 sub 6 PT di Via Luigi Pirandello n. 47;

Dal punto di vista di conformità alle norme urbanistiche-edilizia, gli immobili sono conformi, mentre dal punto di vista catastale, in sede di sopralluogo, sono emerse delle differenze planimetriche, quindi necessita di un aggiornamento catastale (vedi "quesito a", al punto 4.1. della presente)

Da una valutazione di mercato il più probabile valore per gli immobili, oggetto

della causa civile n. 99/2016, risulta secondo il seguente prospetto:

	Beni ubicati nel territorio di Troina	Valore
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Immobile n.1</b> <u>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45 -</u> <u>piano T°;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1</u>	€ 117.500,00
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Immobile n.2</b> <u>Locale Commerciale</u> <u>sito in Via Naionale n.149-153 – piano T;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;</u> <u>895 sub 6;</u>	€ 198.000,00
<b>LOTTO N.3</b>	<b>Immobile n.3</b> <u>Sottotetto-mansarda,</u> <u>sito in Via Nazionale n.149;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub 5; 894 sub 5.</u>	€ 65.500,00
<b>SOMMANO</b>		<b>€ 381.000,00</b>

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 presente).

Detti valori a base d'asta degli immobili sono stati ricavati applicando una riduzione del 15%, considerato che la vendita sarà effettuata attraverso una procedura di asta giudiziaria, e quindi bisogna procedere con un'offerta minima in aumento.

Considerato che al debitore esecutato spetta una quota del 50% e non l'intero, pertanto la sua parte spettante somma complessivamente € 190.500,00, secondo il seguente schema:

	Quota	Valore spettante
<b>Immobile n.1</b> <u>Locale sito in Via Luigi Pirandello n.43-45</u> <u>- piano T°;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub.8; 895 sub 1</u>	<b>Esecutato</b> <b>50%</b>	€ 58.750,00
<b>Immobile n.2</b> <u>Locale Commerciale</u> <u>sito in Via Nazionale n.149-153 – piano T;</u> <u>foglio n.25 part.lle: 392 sub 12; 894 sub 7;</u>	<b>Esecutato</b> <b>50%</b>	€ 99.000,00

<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>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<b>€ 32.750,00</b>
<b>TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO</b>			<b>€ 190.500,00</b>

Ribadendo che, 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 presente).

Sono stati redatti dal sottoscritto i relativi certificati di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia, giusto ID nn. 536162 (Immobile 2), 536159 (immobile 3) del 09/10/2018, [allegato n.6].

I certificati di prestazione energetica riguardano solamente i fabbricati di cui agli immobili n.2 e 3. Per il resto dei fabbricati non risulta necessario.

Fanno parte integrante della presente:

- Allegato 1: rilievo fotografico;
- Allegato 2: Planimetrie e mappe catastali;
- Allegato 3: Visure catastali;
- Allegato 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 5: visure ipocatastali;
- Allegato 6: certificati di prestazione energetica (APE);
- Allegato 7: Copia titoli urbanistici-edilizia.

Nicosia, li 09 ottobre 2018

IL CTU

*Dr. Ing. Pietro FARINELLA*

