

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura
n. 63/2016 del R.G.

promossa da

ISP CB IPOTECARIO s.r.l.

"Creditore Procedente"

contro



"Debitore Esecutato"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Nunzio Noto

Giudice per le Esecuzioni Immobiliari

Ing. Liborio Cozzo

Consulente Tecnico d'Ufficio

Il giorno 04/11/2016, nel corso dell'udienza per la controversia promossa da ISP CB IPOTECARIO srl contro [REDACTED] il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott. Nunzio Noto nominava il sottoscritto Ing. Liborio Cozzo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Enna al n. 566, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (Allegato 1).

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ripetendo la formula di legge in data 11/11/2016, il Giudice mi formulava i seguenti quesiti:

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

- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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'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..);*
- k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) *accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione delle quote 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
 - p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
 - q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
 - r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni interiori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - s) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.*

Il Giudice assegnava quindi il termine di 60 giorni dalla data del giuramento per il deposito della relazione tecnica.

Crono-svolgimento delle operazioni peritali

Presso la cancelleria del Tribunale di Enna ho avuto la possibilità di esaminare e di ritirare

copia degli atti e dei documenti inerenti la procedura interessata.

Come consuetudine per questa fattispecie tecnica conferitami dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ho dato preavviso al creditore procedente, nella persona del suo procuratore Avv. Benintende Antonino, di convocazione sui luoghi oggetto di pignoramento in data 17/12/2016 per effettuare una ricognizione e dare avvio alle operazioni peritali, con comunicazione inviata per posta certificata (Allegato 2); parimenti ho convocato solo la [REDACTED] (Allegato 3) debitrice eseguita con comunicazione inviata a mezzo posta raccomandata, appresa dall'atto di pignoramento immobiliare in atti della scomparsa del coniuge e condebitore eseguito [REDACTED] (Allegato 4).

Alla data e nel luogo da me indicato erano presentati il debitore eseguito, Sig.ra [REDACTED] assente senza preannuncio la parte procedente. La [REDACTED] mi ha presentato il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare consentendo allo scrivente di avere chiara visione ed attenta consapevolezza delle caratteristiche interne, delle finiture e delle destinazioni delle unità immobiliari rilevate, come registrato nel verbale di sopralluogo che fa parte integrante e sostanziale della presente (Allegato 5).

L'analisi dimensionale e ricognitiva, con rilievo architettonico di tutti i livelli del fabbricato, è stata accompagnata dall'acquisizione della documentazione fotografica di tutti i beni.

Sono state effettuate, inoltre, le seguenti visite per acquisire tutte quelle informazioni e quei dati necessari per lo svolgimento del mio incarico:

- ✓ n° 3 accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, Ufficio del Territorio, per acquisire le informazioni catastali e geotopocartografiche dei beni interessati;
- ✓ n° 2 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, per verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizie dei beni immobili;
- ✓ n° 1 accertamento presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pietraperzia, per verificare il regime patrimoniale del debitore eseguito;
- ✓ n° 1 accertamento presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna, per verificare la sussistenza di vincoli storico-artistici o monumentali;

- ✓ n° 1 accertamento presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Enna per eseguire accertamenti ipocatastali su beni e persone.

In base agli elementi raccolti nel corso delle indagini svolte, dei rilievi effettuati e della documentazione acquisita ritengo di poter dare risposte compiute e soddisfacenti alle domande poste, con l'obiettivo di coadiuvare il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nell'assolvimento del suo compito e nell'espletamento della sue funzioni.

Risposte ai quesiti

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

I beni oggetto di pignoramento, tutti siti nel territorio del Comune di Pietraperzia, sono così identificati alla data di acquisizione delle visure (22/11/2016) (Allegato 6):

- ✓ Unità immobiliare urbana sita in via Scale n. 32, Piani T e 1, così generalizzata:

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	2689	1	/	A/3	2	7 vani	€ 307,29
	2710	1					

detto immobile confina a nord con la via Scale, a sud con la via Fiume, ad ovest con la ditta [REDACTED] o suoi aventi causa.

- ✓ Unità immobiliare urbana sita in via Fiume n. 39, Piano T, così generalizzata:

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	2689	2	/	C/6	6	52 m ²	€ 158,45
	2710	2					

detto immobile confina a nord con la via Scale, a sud con la via Fiume, ad ovest con la ditta [REDACTED] o suoi aventi causa.

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;*

I beni pignorati risultano cointestati alla S. [REDACTED]
[REDACTED] ed al [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto a Catania
[REDACTED]. Alla data di acquisizione delle visure (22/11/2016) la situazione dei
beni risulta essere la seguente,:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Intestazione	Diritto	Quota
Fabbricati	31	2689	1	A/3	[REDACTED]	Proprietà	1/2
		2710	1			Proprietà	1/2
Fabbricati	13	2689	2	C/6		Proprietà	1/2
		2710	2			Proprietà	1/2

Questa è la situazione che si evince dalle visure catastali allegate alla presente (Allegato 6), che corrisponde fedelmente con quanto riportato nel pignoramento.

c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.*

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alla S. [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Aldo Barresi del
19/10/1994, rep. 7443, trascritto il 05/11/1994 ai nn. 8982/7730, da potere dei
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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



La documentazione acquisita dall'accesso ai competenti uffici risulta completa ed esaustiva, fatta eccezione per la richiesta finalizzata a conoscere la sussistenza del vincolo storico-artistico e del vincolo monumentale, inoltrata al Soprintendente ai BB.CC.AA. di Enna, cui non è seguito ad oggi alcun riscontro.

- e) *accerti se i beni 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.*



I beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente denunciati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia ed individuati con gli estremi riportati nel punto a). Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17/12/2016 ho constatato la conformità delle planimetrie catastali (Allegato 7) alla situazione *de facto*.

- f) *accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Come si evince dagli atti (Allegato 8), alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1. 14/11/2007 Iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da mutuo del 09/11/2007, ai nn. 11967/2018 per € 30.000,00

- beni:
- ✓ Unità immobiliare in via Scale n. 32 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/1 2710/1, piani T-1, categoria A/3 classe 2;
 - ✓ Unità immobiliare in via Fiume n. 39 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/2 2710/2, piani T, categoria C/6 classe 6;

rogito: Atto di mutuo del Notaio Aldo Barresi del 09/11/2007, rep. 28283

a favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A. - Torino

contro:





2. 16/06/2015 Iscrizione nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 05/06/2015, ai nn. 4478/282 per € 11.000,00

- beni:
- ✓ Unità immobiliare in via Scale n. 32 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/1, piani T-1, categoria A/3 classe 2;
 - ✓ Unità immobiliare in via Fiume n. 39 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/2, piani T, categoria C/6 classe 6;

a favore di: B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia

contro:

- ✓ [REDACTED] per la quota di 4/6
- ✓ [REDACTED] per la quota di 1/6
- ✓ [REDACTED] per la quota di 1/6



3. 11/10/2016 Trascrizione nascente da pignoramento del 09/06/2016, ai nn. 7318/6451

- beni:
- ✓ Unità immobiliare in via Scale n. 32 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/1 2710/1, piani T-1, categoria A/3 classe 2;
 - ✓ Unità immobiliare in via Fiume n. 39 a Pietraperzia (EN) censita al C.F. del Comune di Pietraperzia al Fg. 31 part. 2689/2 2710/2, piani T, categoria C/6 classe 6;

a favore di: ISP CB IPOTECARIO S.r.l. - Milano

contro: [REDACTED] per la quota di 1/2



g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Come stabilito dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380), il certificato di destinazione urbanistica occorre:

- ✓ quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno;
- ✓ quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che costituisce pertinenza di un edificio, censito al nuovo catasto edilizio urbano, se di superficie uguale o superiore a 5.000 m².



Poiché, in questa fattispecie, i beni oggetto di pignoramento sono fabbricati, regolarmente denunciati e censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca, non si concretizza la finalità di acquisizione del CDU.

- 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;*

Effettuata richiesta all'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica e sezione Abusivismo Edilizio del Comune di Pietraperzia, finalizzata ad avere accesso alle pratiche edilizie complete di tutti gli elaborati grafici, provvedimenti autorizzativi ed atti amministrativi, relativi agli immobili oggetto di pignoramento ho riscontrato i seguenti atti:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione lavori edili n. 11/1995 del 23/02/1995 (Allegato 9) a favore del Sig. [REDACTED] avente ad oggetto la ristrutturazione dei piani terra e primo e la sopraelevazione del piano secondo nel fabbricato sito in Pietraperzia tra la via Scale 30-32 e la via Fiume 39-41;
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione lavori edili n. 5/1999 del 19/01/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 11/1995 del 23/02/1995 (Allegato 10) a favore del Sig. [REDACTED] avente ad oggetto la ristrutturazione del fabbricato esistente e sopraelevazione di un piano secondo nel fabbricato sito in Pietraperzia tra la via Scale 32 e la via Fiume 39;

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17/12/2016, ho constatato la conformità delle planimetrie concesionate e depositate in Comune alla situazione *de facto*. Non risultano depositate in Comune istanze di sanatoria per opere abusivamente realizzate sul fabbricato in questione.

- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 oggetto di pignoramento sono occupati dalla [REDACTED] e dal [REDACTED]

- 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..);*

Unità residenziale a schiera realizzata alla fine degli anni '60, con struttura in c.a. e tamponature in muratura, sita a Pietraperzia in via Scale n. 32 nella zona centrale del tessuto urbano. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, da via Scale, più un livello seminterrato che si affaccia a quota strada dalla via Fiume. Consta di 7 vani catastali. La parte abitativa si sviluppa al piano terra e primo del manufatto, con accesso da via Scale, e presenta tre camere da letto, una cucina, due ripostigli, due W.C., un'ampia zona adibita a soggiorno/living. Il livello seminterrato, il piano terra da via Fiume, non è destinato ad abitazione ma ad autorimessa e consta, inoltre, di due ripostigli. Sia i due piani residenziali tra loro che l'autorimessa e l'unità abitativa sono collegati internamente da rampa scala. Il fabbricato versa internamente in buono stato di conservazione e manutenzione; i paramenti murari esterni sono grezzi. Il bene risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati.

- 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;*

Lo scopo della presente valutazione è quello di attribuire il più probabile valore di

mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della presente esecuzione immobiliare, nella perizia di estimo del bene che mi è stato sottoposto non ho alcun diritto né interesse, attuale o futuro.

✓ *Descrizione dei beni*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da un'unità residenziale e da una unità adibita ad autorimessa. Entrambi risultano nella disponibilità della [REDACTED]

e del [REDACTED] che di fatto li occupano. Sul mercato essi possono essere presi in considerazione sia da compratori che sono interessati all'acquisto per abitarli e fruirli, sia da interlocutori che una volta acquistati potrebbero affittarli per produrre reddito.

L'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa è sita nel comune di Pietraperzia (EN), in via Scale n. 32, ed è censita al C.F. del comune di Pietraperzia (EN) al Fg. 31 part. 2689/1-2710/1, piani T e 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 307,29.

Esso fa parte di un aggregato strutturale costituito da più unità abitative contigue, disposte secondo la tipologia edilizia "a schiera", nella zona centrale del tessuto urbano pietrino, nella macro-zona denominata "Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2-B3", codice zona B1, microzona catastale n. 1, secondo le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare urbana interessata si prefigura nella fattispecie di abitazione di tipo civile, realizzata alla fine degli anni '60. Il manufatto di cui fa parte l'unità si sviluppa su due livelli fuori terra (terra e primo piano) con accesso da via Scale; la copertura è a due falde. Essa confina a nord con la via Scale, a sud con la via Fiume, ad ovest con la ditta [REDACTED] o suoi aventi causa.

L'abitazione è dotata di un unico ingresso che si trova in via Scale n. 32.

Dal punto di vista strutturale il manufatto è realizzato da una intelaiatura in c.a. con tamponature in muratura costituita da blocchi squadrate di pietra arenaria, con oggetti



prospicienti sia su via Scale che su via Fiume.

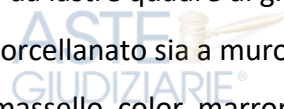
L'accesso all'abitazione (Allegato 11) è consentito da una rampa scala che pone il primo livello rialzato rispetto alla quota della strada di via Scale su cui insiste il portone di ingresso. Il primo livello abitativo ha un'altezza di interpiano pari a 2,85 m ed è costituito da un ampio soggiorno/living con luce ed aria diretta su via Scale, da un W.C. con luce ed aria diretta su via Fiume, da un vano adibito a cucina con luce ed aria diretta e balcone prospiciente su via Fiume e da un ripostiglio cieco posto sotto la scala che collega questo livello col superiore. In corrispondenza del pianerottolo di accesso all'abitazione è anche presente un piccolo vano porta che collega l'abitazione con l'autorimessa a servizio dell'unità abitativa.

Il secondo livello ha anche esso un'altezza di interpiano pari a 2,85 m ed è composto da un vano letto con luce ed aria diretta e balcone prospiciente su via Scale, da un secondo vano letto con luce ed aria diretta su via Scale, da un terzo vano letto con luce ed aria diretta e balcone prospiciente su via Fiume, da un vano in disuso, grezzo ed adibito a deposito la cui destinazione sarebbe dovuta essere quella di W.C. con luce ed aria diretta su via Fiume e da un ripostiglio cieco.

Tutti i locali, ad eccezione dei disimpegni, sono riscaldati mediante impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti in alluminio alimentati da una caldaia a metano posta al livello dell'autorimessa; il condizionamento estivo è assicurato solo nel vano cucina tramite pompa di calore opportunamente dimensionata; la struttura non è dotata di sistemi antintrusione e/o videosorveglianza, è sprovvista di impianto telefonico e di fonti energetiche alternative; è dotata, invece, di impianto citofonico e di impianto TV con antenna DGTV.

Tutti gli infissi sono realizzati in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con vetro camera singolo e persiana esterna, anch'essa in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco, a protezione dell'infisso interno.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono costituiti da lastre quadre di gres porcellanato, mentre il W.C. presenta rivestimenti in gres porcellanato sia a muro che a pavimento; le porte interne sono all'inglese in legno massello color marrone con vetrata. Gli intonaci interni vertono in buono stato di conservazione.



Il rivestimento del paramento murario esterno, che interessa tutto il prospetto su via Scale e quello su via Fiume, è costituito da uno strato di intonaco grezzo sestiato e fratazzato.

Al livello terrano dalla parte di via Fiume, in corrispondenza del civico 39, è presente una autorimessa con ingresso indipendente dall'esterno ma collegata internamente, tramite rampa scala, all'unità abitativa costituendone una sorta di pertinenza. Essa è censita al C.F. del comune di Pietraperzia (EN) al Fg. 31 part. 2689/2-2710/2, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 52 mq, rendita € 158,45. L'altezza di interpiano è pari a 3,30 m.

Dal punto di vista delle finiture, questo locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti si presentano con uno strato di intonaco grezzo sestiato e fratazzato. L'accesso da via Fiume è garantito da un'ampia apertura sezionale in ferro.

✓ *Determinazione del valore del bene*

Il giudizio di stima, come noto, rappresenta una previsione. Mentre il prezzo è un dato storico perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato.

Nella determinazione del valore del bene si è tenuto conto di parametri e caratteristiche intrinseche/estrinseche proprie; tra questi si sono considerati: la prossimità ad un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; la salubrità della zona; la presenza di parchi o aree attrezzate; la bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; l'efficienza dei servizi e della viabilità della zona; la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. Si è fatto riferimento, inoltre, alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso; alla panoramicità, con particolare riferimento al piano in cui è posizionata l'unità immobiliare urbana; alla presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, etc.; alla possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; alla densità edilizia della zona (bassa, media, alta); alla presenza di aree



degradata, etc.



Si è tenuto conto, inoltre, del grado di finitura per quel che riguarda il fabbricato ad uso residenziale, della grandezza media dei singoli vani in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190, del grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (condizionamento, tipo di riscaldamento, videosorveglianza, etc..).

Il parametro di riferimento relativo alla superficie da considerare è la superficie commerciale.



Per la determinazione del valore del fabbricato si è proceduto, dapprima, al calcolo della superficie commerciale tramite il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso e rappresenta, inoltre, un termine di raffronto professionale nonché un punto di riferimento per i valutatori italiani.



Negli allegati elaborati grafici (Allegato 12), si evidenziano con una campitura in rosso i vani principali (vani letto, cucina, soggiorno, etc..), in blu i vani accessori diretti (bagni, anti-bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, disimpegni, etc..), in verde l'autorimessa, in ciano i balconi.



Partendo da questa identificazione si sono calcolate le diverse superfici distinguendole per categorie: superfici principali (coperte), superfici di ornamento (scoperte) e le superfici delle pertinenze (vani accessori); ciascun valore è stato, successivamente, ragguagliato in funzione di opportuni coefficienti di calibrazione come di seguito sintetizzato:



Superfici principali (coperte)

Valore risultante

Mq Coperti utili fuori terra

83,30

mq

110%

91,63

mq

Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

Mq Coperti utili seminterrati

0,00

mq

75%

0,00

mq

Comprese taverne e locali abitabili, altezza media minima mt 2,40

Mansarde abitabili

0,00

mq

75%

0,00

mq

Altezza media minima mt 2,40

Mansarde e Sottotetti non abitabili

0,00

mq

35%

0,00

mq

Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

Soppalchi abitabili

0,00

mq

80%

0,00

mq

Con finiture analoghe ai vani principali, altezza media minima mt 2,40

Verande

0,00

mq

80%

0,00

mq

Con finiture analoghe ai vani principali

Verande

0,00

mq

60%

0,00

mq

Senza finiture analoghe ai vani principali

Superfici di ornamento (scoperte)

Valore risultante

Balconi e Lastrici solari

6,36

25%

1,59

mq

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

Logge, Portici e Patii

0,00

35%

0,00

mq

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

Terrazzi abitabili

0,00

35%

0,00

mq

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"

0,00

15%

0,00

mq

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini"

0,00

10%

0,00

mq

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza

0,00

5%

0,00

mq

Non collegate ai vani principali, calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

Superfici Pertinenze (vani accessori)

Valore risultante

Cantine, Soffitte e Locali accessori

Non collegati ai vani principali, altezza minima di mt 1,50

6,21

20%

1,24

mq

Locali accessori

Collegati ai vani principali, altezza minima di mt 2,40

29,23

35%

10,23

mq

Locali Tecnici

Altezza minima di mt 1,50

0,00

15%

0,00

mq

Box

In autorimessa collettiva

0,00

45%

0,00

mq

Box

Non collegato ai vani principali

52,89

50%

26,45

mq

Box

Collegato ai vani principali

0,00

60%

0,00

mq

Posti auto coperti

0,00

35%

0,00

mq

Posti auto scoperti

0,00

20%

0,00

mq

Totale mq commerciali coperti

91,63

mq

Effettivi

83,30

mq

Totale mq commerciali scoperti

1,59

mq

Effettivi

6,36

mq

Totale mq commerciali pertinenze

37,92

mq

Effettivi

88,33

mq

Totale superficie commerciale

131,14

mq

Effettiva

177,99

mq

Così procedendo, dunque, si è determinata una superficie commerciale ragguagliata pari a 131,14 mq che costituirà il primo elemento fondamentale per la determinazione del valore più probabile del bene.

Per la determinazione del prezzo medio al mq su unità simili insistenti nella zona, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare di Pietraperzia, 1° semestre 2016, relativamente ai fabbricati adibiti ad abitazioni civili nella zona centrale del tessuto urbano pietrino, macro-zona denominata "Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2-B3", codice zona B1, microzona catastale n. 1; non è stato possibile, invece, rinvenire pubblicazioni di agenzie immobiliari o atti pubblici di

vendita di beni con analoghe caratteristiche che avrebbero, ancor di più, validato la presente indagine di mercato.

Il valore desunto dall'ispezione effettuata dai dati forniti dall'OMI è compreso in un range di prezzo al mq variabile tra € 600,00 ed € 800,00 per fabbricati in normale stato conservativo. Considerando, tuttavia, il buono stato conservativo del bene oggetto di pignoramento e la qualità delle finiture interne, si è ritenuto conducente assumere un valore al mq pari ad € 800,00 (il limite superiore del range di valutazione).

Assumendo pari a 0,985 il coefficiente correttivo K che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra generalizzate, si può adesso individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione:

$$V_{fabbr} = V_{al\ mq} \cdot Sup_{comm} \cdot K = \text{€/mq } 800,00 \cdot 131,14\text{ mq} \cdot 0,985 = \text{€ } 103.338,32$$

che si può arrotondare con buona approssimazione ad **€ 105.000,00**.

- 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;*

Data la natura dei beni soggetti ad esecuzione immobiliare, la perdita di funzionalità che ne deriverebbe da un eventuale frazionamento degli stessi, il collegamento diretto dell'autorimessa con l'abitazione di cui costituisce una sorta di pertinenza, ritengo opportuno e conducente considerare un unico lotto integro (non frazionato) per una eventuale e futura vendita:

- ✓ 1/2 di unità residenziale sita nel comune di Pietraperzia (EN), in via Scale n. 32, censita al C.F. del comune di Pietraperzia (EN) al Fg. 31 part. 2689/1-2710/1, piani T e 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 307,29;
- ✓ 1/2 di autorimessa sita nel comune di Pietraperzia (EN), in via Fiume n. 39, censita al C.F. del comune di Pietraperzia (EN) al Fg. 31 part. 2689/2-2710/2, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 52 mq, rendita € 158,45.

- m) allegghi 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;

Per le planimetrie catastali si rimanda all'Allegato 7.

Per la documentazione fotografica esterna ed interna dei beni pignorati si rimanda al supporto digitale in formato CD-ROM allegato alla presente.

- n) accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione delle quote 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;*

I beni oggetto di pignoramento risultano per la quota di 1/2 di proprietà esclusiva del debitore esecutato, per averlo acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge (Allegato 13). Il valore relativo a detta quota è pari ad **€ 52.500,00**, ossia pari ad un mezzo del valore totale come determinato al punto k). Per quanto già esplicitato al punto l) i singoli beni, per destinazione e conformazione, non risultano comodamente divisibili.

- 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

In generale, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972 n. 633, va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

- 1) oggettivo: devono essere effettuate cessioni di beni o prestazioni di servizi;
- 2) soggettivo: le cessioni o prestazioni devono essere effettuate da imprese, artisti e professionisti, nell'esercizio dell'attività;
- 3) territoriale: le operazioni devono essere effettuate nel territorio italiano.

Nella fattispecie in esame, assumendo che gli incanti si svolgono nel territorio italiano, si ritiene che sia verificato il requisito della territorialità.

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo occorre stabilire se l'alienazione



del compendio appreso dal debitore esecutato sia "cessione di beni" e sia effettuata nel "esercizio di impresa"; poiché i beni personali del soggetto esecutato non soddisfano il requisito soggettivo, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tali beni non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA non essendo contemporaneamente soddisfatti i tre requisiti previsti dal D.P.R. I beni, inoltre, non presentano né le caratteristiche richieste dall'art. 13 della L. 408/49 (fabbricati "Tupini"), né hanno 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;

La nota di trascrizione risulta conforme all'atto di pignoramento. Inoltre, dalle visure storiche per immobile acquisite agli atti e riportate in allegato (Allegato 14), i beni oggetti di pignoramento risultano essere di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato. La rimanente quota è intestata al coniuge deceduto.

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;

Per gli indici di prestazione energetica relativi all'immobile residenziale tra i beni oggetto di esecuzione e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si rimanda agli allegati attestati di prestazione energetica APE (Allegato 15).

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



ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni interiori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese fisse di gestione comprendono il condominio, la TARSU, l'IMU e l'IRPEF. Si chiamano "fisse" per due motivi: primo perché in genere i relativi importi sono sempre uguali, secondo perché salvo casi particolari non è possibile eliminare nessuna di queste spese. Si distinguono dalle spese variabili che comprendono, invece, le bollette di acqua, luce, telefono e gas e sono così chiamate sia perché l'importo delle relative bollette è sempre diverso sia perché è possibile eliminare tutte queste spese staccando le relative utenze. Nello specifico, le spese fisse di gestione sono così generalizzate:

- il condominio, che si paga in funzione delle quote millesimali, è una voce di spesa che comprende le spese condominiali ordinarie (ovvero le spese di gestione e di manutenzione del condominio) e le spese condominiali straordinarie (ovvero le spese di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione del condominio) e si paga per poter gestire le parti comuni di un fabbricato; trattandosi, nella fattispecie, di una unità immobiliare indipendente non è contemplata questa voce di costo;
- la TARSU è l'acronimo di *Tassa per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani*, in pratica è l'imposta sulla spazzatura. È un'imposta e non una tassa in quanto l'importo è calcolato sulla superficie netta dell'immobile e sull'uso a cui è destinato, non sulla base dei rifiuti prodotti; nella fattispecie in causa l'incidenza della TARSU è approssimativamente pari a € 180,00;
- l'IMU è l'acronimo di *Imposta Municipale Unica* e dal 2012 sostituisce la vecchia ICI. È un'imposta che grava sia sui fabbricati che sui terreni e si paga al Comune applicando alla rendita catastale rivalutata dell'immobile un moltiplicatore e poi un'aliquota; nella fattispecie in causa l'incidenza dell'IMU è approssimativamente pari a € 50,00;
- l'IRPEF è l'acronimo di *Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche* e grava sul reddito fondiario, ovvero sul reddito derivante dagli immobili. Il reddito fondiario è uguale



all'85% del canone di locazione annuo percepito, e quindi questo reddito concorre a formare il reddito complessivo dei soggetti. L'IRPEF si paga allo Stato durante la dichiarazione dei redditi applicando al reddito fondiario l'aliquota IRPEF che aumenta in base a degli scaglioni. L'IRPEF, pertanto, coincide in pratica con le tasse che bisogna pagare sull'affitto di un immobile; trattandosi, nella fattispecie, di una unità immobiliare di proprietà ed abitata dal debitore esecutato, non è contemplata questa voce di costo.

Le spese di manutenzione ordinaria, ossia di natura ricorrente, sono quelle finalizzate a mantenere i beni in efficienza e in buono stato di funzionamento ovvero a riparare i guasti e le rotture verificatesi, in modo da garantire la vita utile prevista del fabbricato, nonché la sua capacità produttiva originaria; tra esse si possono annoverare, ad esempio, gli interventi di verniciatura, pulizia, sostituzione di parti deteriorate dall'uso, etc. Poiché tali spese costituiscono delle componenti negative di costo di competenza del periodo in cui esse vengono sostenute e poiché dal sopralluogo del 17/12/2016 non sono emersi particolari esigenze di elementi da sottoporre a manutenzione, si può concludere che tale voce di spesa è, al momento della redazione della presenza consulenza tecnica d'ufficio, pari a zero.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria, sono quegli interventi concernenti la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti e la realizzazione o integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici; i paramenti murari esterni del fabbricato sono costituiti da uno strato di intonaco grezzo sestiato e fratazzato e, pertanto, necessiterebbero di un rivestimento più decoroso con opportuno intonaco che, oltre ad una funzione estetica, ha il compito di proteggere i paramenti murari dagli agenti atmosferici. Dalla volontà del debitore esecutato non emerge, almeno per il breve periodo, il proposito di effettuare tali tipologie di interventi.

s) verifichi se i beni pignorati 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.



Dalle visure storiche per gli immobili acquisite agli atti e riportate in allegato (Allegato 14), i beni oggetti di pignoramento risultano essere di proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato. Essi non sono gravati da censo, livello od uso civico.

Enna, 26/12/2016



Il C.T.U.

Ing. Liborio Cozzo

