

TRIBUNALE DI ENNA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

G.E.: Dott. NUNZIO NOTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 10/2020 - R.G. Es.



Troina lì,

IL C.T.U.
(dott. ing. Alfio Giachino)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **10/2020 - R.G. Es.** promosso da
MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A. contro *****.

Ill.mo Signor **G.E. Dott. NUNZIO NOTO**

TRIBUNALE DI ENNA

PREMESSA

La S.V.I., con decreto del 16/07/2020, nominava il sottoscritto Ing. Alfio Giachino, con studio in Troina alla Via G. Leopardi n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, invitandomi a comparire dinnanzi al Cancelliere entro il 31/07/2020 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico di cui al sopra citato decreto contenente 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che 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 più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente 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 D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;
- 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 anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti 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.

La S.V.I., nel concedere termine per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del 28/10/2020 e a seguito di accordate proroghe al 13/04/2022.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, divisa nei seguenti paragrafi:

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
2. Risposte ai quesiti del mandato;
3. Conclusioni.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come descritto nell'allegato verbale di sopralluogo, con raccomandata a.r. del 03/09/2021 diretta ai debitori eseguiti signori ***** e con p.e.c. di pari data diretta all'Avv. Nicola Pasquale Balistreri, procuratore della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A, diedi comunicazione che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 10/09/2021 alle ore 10,00, con appuntamento presso la stazione di servizio all'ingresso di Leonforte – lato Nissoria per poi proseguire nei luoghi oggetto di perizia, siti tutti in territorio del Comune di Leonforte.

In quella data, unitamente alla presenza di due dei debitori sig.ri ***** ho eseguito le operazioni peritali sui beni censiti nei fogli di mappa 51, 57 e 61, operazioni consistite in ispezione generale ed esecuzione di rilievi fotografici, oltre che, per altre parti tecniche salienti ai fini della valutazione dei beni, preso appunti su separato foglio per meglio poi esporli nella presente relazione; di prosieguo, considerato l'insorgere di avverse condizioni meteo e la difficoltà della

transitabilità per raggiungere gli altri fondi, le operazioni peritali sono state rinviate a data da concordare e comunicare telefonicamente.

In seguito, previ accordi telefonici, le operazioni peritali sono proseguite in data 04/11/2021 e 28/02/2022, date nelle quali, oltre ad aver rivisitato i luoghi di cui al primo sopralluogo, sono stati esaminati i beni ricadenti nei fogli di mappa 3 e 9, il tutto con ulteriori rilievi fotografici e metrici.

In data 03/09/2021, ho fatto richiesta al Comune di Leonforte per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione e per l'accesso agli atti attinenti pratiche edilizie relative ai fabbricati (opificio e FF.RR.), documentazione rilasciata in data 13/09/2021 (CDU) e 04/11/2021 (opificio).

2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 17/01/2020 prodotto in atti, trascritto il 27/02/2020 ai numeri 2143/1198 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni immobili **pignorati per l'intero della piena proprietà, ma di proprietà pro - quote tra i quattro debitori**, sono tutti ricadenti nel territorio del Comune di Leonforte e sono:

1. – **quota intera** della piena proprietà dei beni siti in agro di Leonforte – contrada Scavo, in Catasto al foglio n. 3;

Dati catastali: in Catasto i beni sottoposti ad espropriazione immobiliare sono così identificati:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
3	62,sub AA	14.39.20	Seminativo	3	520,30	148,66
3	62,sub AB	02.26.16	Pascolo	1	35,04	11,68
3	71	00.01.56	Seminativo	3	0,56	0,16
3	73	00.00.64	Area fab			
3	75	00.00.50	Fabr. diruto			

2. – **quota intera** della piena proprietà dei beni siti in agro di Leonforte, in Catasto al foglio n. 9;

Dati catastali:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
9	90,sub AA	00.89.77	Uliveto	3	16,23	23,18
9	90,sub AB	01.22.43	Pascolo	2	12,65	5,06

3. – quota intera della piena proprietà dei beni siti in agro di Leonforte – contrada Mistri, in Catasto al foglio n. **51**;

Dati catastali:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
51	88 AA	03.26.38	Seminativo	3	117,99	33,71
51	88 AB	00.02.00	Pascolo	1	0,31	0,10
51	89 AA	00.35.52	Uliveto	1	29,35	12,84
51	89 AB	00.14.21	Pascolo	1	2,20	0,73
51	90 AA	00.01.14	Seminativo	3	0,41	0,12
51	90 AB	00.03.46	F.R.			
51	110 AA	00.02.81	Seminativo	3	1,02	0,29
51	110 AB	00.50.61	Pascolo	1	7,84	2,61
51	113 AA	00.01.12	Seminativo	3	0,40	0,12
51	113 AB	00.29.85	Pascolo	1	4,62	1,54
51	121 AA	00.21.49	Seminativo	4	3,33	1,11
51	121 AB	00.00.54	Pascolo	1	0,08	0,03
51	122	01.10.59	Pascolo	1	17,13	5,71
51	123 AA	00.12.63	Semin.arbor.	4	4,89	1,30
51	123 AB	00.00.31	Uliveto	1	0,26	0,11
51	124 AA	00.10.39	Semin.arbor.	4	4,02	1,07
51	124AB	00.13.51	Uliveto	1	11,16	4,88
51	126 AA	00.01.30	Uliveto	1	1,07	0,47
51	126 AB	00.07.66	Pascolo	1	1,49	0,48
51	130	00.01.11	F.R.			
51	132	00.07.34	Fico india	1	5,69	1,90
51	151 AA	00.06.06	Uliveto	1	5,01	2,19
51	151AB	00.36.34	Pascolo	1	5,63	1,88
51	190 AA	00.14.62	Uliveto	1	12,08	5,29
51	190AB	00.16.71	Pascolo	1	2,59	0,86
51	210 AA	02.30.40	Seminativo	4	35,70	11,90
51	210AB	00.22.04	Pascolo	1	3,41	1,14
51	229 AA	04.03.00	Pascolo.	1	62,44	20,81
51	229AB	01.81.67	Uliveto	4	70,37	18,76

51 230	Opificio	Rendita 2.974,79
--------	----------	------------------

4 – quota intera della piena proprietà dei beni siti in agro di Leonforte – contrada Mistri, in Catasto al foglio n. **57**;

Dati catastali:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
57	5 AA	00.31.69	Seminativo	2	16,37	4,09
57	5 AB	00.01.00	Uliveto	1	0,83	0,36
57	13	00.04.15	Uliveto	1	3,43	1,50

5 – quota intera della piena proprietà dei beni siti in agro di Leonforte in Catasto al foglio n. **61**;

Dati catastali:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
61	6	00.37.30	Seminativo	1	23,12	5,78
61	130 AA	00.03.70	Pascolo	1	0,57	0,19
61	130 AB	01.25.77	Seminativo	2	64,95	16,24
61	341AA	06.92.86	Seminativo	1	429,40	107,35
61	341AB	00.00.11	Uliveto	2	0,07	0,03
61	341 AC	00.00.73	Pascolo	1	0,11	0,04

Tutti i beni, ai quali si accede attraverso stradelle interpoderali, confinano con proprietà di terzi.

Tutti i dati catastali per l'identificazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore/i, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dalle verifiche eseguite e dalla certificazione notarile in atti, si è accertata la piena proprietà e titolarità dei beni solo in capo ai debitore esegutati signori *****.

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

Gli immobili, dagli accertamenti eseguiti, anteriormente al ventennio risultano di proprietà per intero- pro-quote tra i quattro debitori, come descritto nella certificazione notarile presente in atti.

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

La documentazione prodotta in atti è stata idonea per un completo accertamento.

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;

I beni risultano regolarmente accatastati e riportati in mappa e i fabbricati sono provvisti delle relative planimetrie.

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;

Dagli accertamenti eseguiti sui beni oggetto della presente valutazione, di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 17/01/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il 27/02/2020 ai numeri 2143/1198, a carico degli esecutati signori ***** risultano trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli come dettagliatamente descritti nella certificazione notarile presente in atti.

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

Come documentato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Leonforte, nel vigente P.R.G., tutti gli appezzamenti di terreno e i fabbricati che vi insistono, sottoposti ad esecuzione immobiliare, ricadono in zona " E " (zona agricola), con indice di edificabilità di 0,03mc./mq.-

Nelle zone " E " è consentita in aggiunta al volume abitativo una residua volumetria pari a 0,07 mc/mq., per usi attinenti alla conduzione del fondo.

Gli interventi produttivi consentiti sono quelli di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

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;

Per l'opificio censito al foglio 25 – part. 230, il Comune di Leonforte ha rilasciato C.E. n. 16/97 del 05/09/1997 (pratica edilizia n. 22737/96), allegata alla presente, mentre per il F.R. ricadente nello stesso foglio – part. 90AB, costruito prima del 1967, non è stato rinvenuto nulla.

Il F.R. censito al foglio 3 – part. 75 e quello censito al foglio 51 – part. 130, risultano diruti.

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;

Dall'esame del fascicolo relativo alla procedura esecutiva e nel corso delle operazioni peritali si è accertato che i beni pignorati sono nella piena proprietà pro – quote dei debitori signori *****.

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.);

Descrizione degli immobili pignorati

Gli appezzamenti di terreno e i fabbricati rurali che v'insistono, distano mediamente tutti 8 Km. circa dall'abitato di Leonforte e si raggiungono percorrendo per un primo tratto SS. per poi proseguire su percorso di stradelle interpoderali.

Gli appezzamenti, dal punto di vista plano - altimetrico, hanno in parte giacitura semi - pianeggiante ed in parte in pendenza, essi colturalmente sono impiantati a seminativo, uliveto e pescheto, con parte delle superfici destinate a pascolo.

L'opificio, ed aree esterne, della superficie complessiva utile all'azienda è di circa mq. 800,00, con altezza media di mt. 3,50 e copertura a tetto ad una falda; la struttura, *adibita a magazzini depositi, concimaia, vasca, alla lavorazione del latte, dei prodotti agricoli e di quanto altro derivante dagli allevamenti di bovini e caprini*, è stata realizzata con struttura in c.a. e tamponatura

in muratura di mattoni ed in parte con struttura modulare.

Il F.R. (part. 90AB), a servizio e permanenza saltuaria dei lavoratori dei fondi agricoli, *costruito in muratura ad due elevazioni fuori terra e copertura a tetto a due falde*, civilmente rifinito, in atto, si presenta in buone condizioni statiche; il fabbricato della superficie lorda di mq. 205,00 ed altezza media di mt. 3,50, con ampia corte antistante, è ben distribuito funzionalmente per l'uso al quale è destinato..

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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

Scelta del criterio di stima

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili (terreni e fabbricati) disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

- Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti per:
- **i terreni, e gli insediamenti ivi insistenti**, all'ubicazione degli stessi rispetto ai centri abitati, alla salubrità dei luoghi, alla dotazione di elettricità nella zona, alla viabilità, alle caratteristiche planimetriche ed altimetriche, alla forma geometrica, alla quota sul livello del mare, alla struttura fisico - meccanica del terreno, ecc., ed infine anche al particolare momento di crisi economica generalizzata che sta vivendo il mercato immobiliare in forte difficoltà.

Determinazione del valore commerciale attuale (prezzo base di vendita)

Esaminato caso per caso quanto sopra descritto, si ritiene congruo attribuire, in atto, ai beni oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale come segue:

DATI METRICI:

A- Fondo ricadente nel foglio n. 3

Superficie complessiva compreso FF.RR. diruti..... **Ha 16.68.06**

B- Fondo ricadente nel foglio n. 9

Superficie complessiva **Ha 02.12.20**

C- Fondo ricadente nel foglio n. 51

Superficie complessiva **Ha 15.61.35**

Superficie lorda opificio mappale 230 **mq. 800,00**

Superficie lorda F.R. mappale 90AB/ **mq. 205,00**

D- Fondo ricadente nel foglio n. 57

Superficie complessiva **Ha 00.36.84**

E- Fondo ricadente nel foglio n. 61

Superficie complessiva **Ha 08.60.47**

VALUTAZIONE

Appezamenti di terreno: Valore unitario : €. 4.500,00/Ha

A- Fondo ricadente nel foglio n. 3

Ha 16.68.06 x €. 4.500,00/Ha =€. 75.062,70

B- Fondo ricadente nel foglio n. 9

Ha 02.12.20 x €. 4.500,00/Ha =€. 9.549,00

C- Fondo ricadente nel foglio n. 51

Ha 15.61.35 x €. 4.500,00/Ha =€. 70.260,75

Opificio mappale 230: valore unitario a mq: €. 130,00

Mq. 800,00 x €. 130,00/mq. =€. 104.000,00

Fabbricato rurale mappale 90AB: Valore unitario a mq: €. 250,00

Mq. 205,00 x €. 250,00/mq. =€. 51.250,00

Valore complessivo dei beni ricadenti nel foglio 51 €. 225.510,75

D- Fondo ricadente nel foglio n. 57

Ha 00.36.84 x €. 4.500,00/Ha =€. 1.657,80

E- Fondo ricadente nel foglio n. 61

Ha 08.60.47 x €. 4.500,00/Ha =€. 38.721,15

Somma nel complesso il valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.....€. 350.501,40

D) 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;

Considerato quanto precede, la posizione e le caratteristiche dei beni, la vendita può avvenire in tre separati lotti e precisamente:

- 1° Lotto: Quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto al foglio 3, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 16.68.06, di cui al punto **A**:€. **75.062,70**

- 2° Lotto: Quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto ai fogli 9, 57 e 61, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 11.09.51, di cui ai punti **B, D ed E**: (€. 9.549,00 + 1.657,80 + 38.721,15)
=€. **49.927,95**

- 3° Lotto: Quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto al foglio 51, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 15.61.35, oltre opificio e F.R., di cui al punto **C**:€. **225.510,75**

Tornano€. **350.501,40**

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- La documentazione fotografica dei beni immobili pignorati è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale consente, così come da indicazioni ministeriali, la selezione delle immagini ivi inserite;
- La planimetria catastale dell'opificio, censito al foglio 51 – part. 230,, è stata acquisita ed allegata alla presente; per il F.R costruito ante 1967, di cui al Comune non è stata reperita documentazione, censito al foglio 51 – part. 130AB, è stata redatta relativa planimetria anch'essa allegata alla presente.

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il pignoramento riguarda diritti di piena proprietà esclusiva delle intere quote, pertanto non è necessaria la divisione dei beni.

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;

Considerato che i proprietari debitori eseguiti sono persone fisiche, il trasferimento dei beni immobili pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA, altresì non vi sono immobili che possiedono caratteristiche di abitazione di lusso, né caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i.-

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 corrispondente nota di trascrizione sono corretti, il pignoramento ha colpito per intero le quote di proprietà dei debitori eseguiti signori *****.

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 D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;

Per il fabbricato rurale part. 90AB e l'opificio part. 230 ricadenti nel foglio di mappa 51, non necessita il calcolo degli indici di prestazione energetica in quanto non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza continua e prolungata di persone.

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 anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili pignorati non sono amministrati a conduzione condominiale, per cui si escludono spese fisse di gestione e manutenzione, per gli stessi, in atto, non risultano provvedimenti giudiziari in corso eccetto il presente procedimento di esecuzione immobiliare.

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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

3 - CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare promossa MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A.. contro *****, immobili come distinti e descritti nei precedenti paragrafi, sono pertanto:

- 1° Lotto: La quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto al foglio 3, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 16.68.06, di cui al punto **A**, ha in atto un prezzo base di vendita di.....€. **75.062,70**

- 2° Lotto: La quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto ai fogli 9, 57 e 61, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 11.09.51, di cui ai punti **B, D ed E**, ha in atto un prezzo base di vendita di.....€. **49.927,95**

- 3° Lotto: La quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno ricadenti in catasto al foglio 51, appezzamenti come identificati e descritti nel contesto della presente relazione, della estensione complessiva di Ha 15.61.35, oltre opificio e F.R., di cui al punto **C**, ha in atto un prezzo base di vendita di€. **225.510,75**

Tornano€. 350.501,40.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami.

TROINA,

IL C. T. U.

(Dott. Ing. Alfio Giachino)

SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE

Allegato N. 1: Verbali dei sopralluoghi;

Allegato N. 2: Stralci planimetrici catastali appezzamenti di terreno (fogli 3, 9, 51, 57 e 61)
e planimetrie opificio (Fg. 51 – part. 230) e F,R. (Fg. 51 – part. 90AB);

Allegato N. 3: Visure catastali;

Allegato N. 4: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato N. 5: Concessione edilizia n. 16/97 del 5.09/1977 relativa all'opificio;

DOTT. ING. ALFIO GIACHINO
Via Giacomo Leopardi, 12 – Troina (En) Tel/fax 0935/653115 – cell. 328/0620493
e-mail: alfio.giachino@ingpec.eu; alfio.giachino@alice.it

Allegato N. **6**: Repertorio fotografico;

Allegato N. **7**: Lettera di trasmissione della C.T.U. alle parti.