

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. R.G.E. n. 33/2014

promossa da:

Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

contro:

Nell'udienza del 22/04/2015, lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per procedere successivamente all'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, ha convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali, a mezzo Racc. A.R. n. 15113904926-8 del 11/05/2015 e n. 15113904925-7 del 11/05/2015 per il giorno 20/05/2015 alle ore 10:00, informando al contempo il creditore tramite PEC all'indirizzo *avvgiovannigulino@cnfpec.it* in data 11/05/2015; dette raccomandate sono entrambe ritornate al mittente, pertanto in data 18/06/2015, con racc. A.R. n. 05245182129-7 alla parte esecutata e con PEC del 18/06/2015 alla parte creditrice, è stato riconvocato il sopralluogo per il giorno 26/06/2015 alle ore 10,00. Su richiesta dell'avvocato _____ letto sopralluogo è stato rinviato al giorno 30/06/2015 alle ore 10:00.

In tale data, alla presenza della _____ del proprio difensore e procuratore, Avv. _____ del CTP nominato, Ing.

_____ si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo negli immobili sottoposti a pignoramento siti nel Comune di Capizzi (ME) (All. B).

I quesiti assegnati dal sig. Giudice dell'Esecuzione nell'incarico formale affidato allo scrivente erano i seguenti:

- 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 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 congruità 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 del certificato di destinazione urbanistica, le destinazioni 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; accerti inoltre per gli*

immobili adibiti ad uso abitativo, 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 succ. modifiche ed integrazioni;

- I) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- J) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) 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 invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)*
- 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 un 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) 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;*
- 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, identificandone, 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 s.m.i., 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;*

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1

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'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo R.G.E. n. 33/14 promosso da Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro

....., riguarda i seguenti immobili:

1) appartamento posto al piano primo composto da 4,5 vani catastali, sito in Capizzi, via Roma n. 59, oggi, a seguito di aggiornamento della toponomastica comunale, n. 25, identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2, di proprietà per $\frac{1}{2}$ dei

2) magazzino posto al piano terra della superficie di mq 61 calcolati al netto, sito in Capizzi, via Roma n. 57, oggi, a seguito di aggiornamento della toponomastica comunale, n. 25A, identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1, di proprietà per $\frac{1}{2}$.

L'immobile di cui al punto 1) *Appartamento posto al piano primo composto da 4,5 vani catastali, sito in Capizzi, via Roma n. 25 (ex 59), identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2* presenta le seguenti caratteristiche.

Si trova lungo la via Roma del Comune di Capizzi, strada centrale ove risultano ubicate diverse attività commerciali; l'immobile si trova non molto distante dalla piazza principale del paese ove a sede il Municipio; nei pressi dell'immobile in esame, si svolge il mercato settimanale.

L'immobile fa parte di un fabbricato a tre elevazioni rispetto alla via Roma, inserito in una stecca di fabbricati lungo la via Roma; l'accesso avviene dalla suddetta via Roma, mentre rispetto alla via parallela, denominata via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso), l'immobile risulta sotto strada (seminterrato).

L'appartamento risulta composto da un ingresso dalla via Roma, al civico 25, dal quale, mediante una rampa di scala, si raggiunge l'appartamento che risulta composto da un'ampia cucina-pranzo, da un w.c., da due camere da letto (una senza aperture) e da un ampio salotto-soggiorno.

Le finiture sono discrete, il pavimento è in segato di marmo, le pareti tinteggiate con pittura lavabile di vari colori, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di recente collocazione, quelli interni in legno; il locale cucina-pranzo ed il locale w.c., a seguito di un intervento di ristrutturazione relativamente recente, presenta rispetto all'intero appartamento, il pavimento in ceramica e finiture più recenti.

Il locale w.c. è piastrellato fino all'altezza di m 2 circa, con piastrelle in ceramica.

Il locale w.c. ed il locale adibito dai proprietari a camera da letto matrimoniale, non presentano aperture; occorre precisare che quest'ultimo locale, pur di discrete dimensioni, non avendo alcuna apertura esterna opportunamente dimensionata, non presenta i requisiti igienico-sanitari, per essere destinato a camera da letto.

Il requisito richiesto dalla normativa ai fini dell'abitabilità dei locali, è quello che prevede il rapporto tra la superficie finestrata e quella del pavimento, maggiore di 1/8.

Tale requisito, non viene verificato neanche nel locale cucina-pranzo, che tuttavia presenta una finestra ed una ulteriore presa di luce a "bocca di lupo".

Detto appartamento, presenta una superficie complessiva al lordo ai fini della vendita di circa 127 mq.

Il prospetto esterno, come si evince nella relazione fotografica (All. D), risulta ben rifinito ad intonaco e con materiale lapidei negli stipiti delle aperture.

L'appartamento in questione è servito da un ampio balcone su via Roma, al quale si accede dalla camera da letto e dal salotto-soggiorno.

Sono presenti gli impianti termoidraulico ed elettrico realizzati sotto traccia; l'alimentazione per il riscaldamento dell'impianto a termosifoni e dell'acqua calda, avviene con una caldaia a gas metano con potenza inferiore a 30.000 Kcal.

L'appartamento confina con la via Roma, con proprietà
con proprietà, con sottostrada di via Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

L'immobile di cui al punto 2) *Magazzino posto al piano terra della superficie di mq 61 calcolati al netto, sito in Capizzi, via Roma n. 57, identificata al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1* presenta le seguenti caratteristiche.

Il piano terra, ove si trova il locale magazzino, ai fini della vendita, ha una superficie complessiva calcolata al lordo della muratura, di circa mq 103, si trova con accesso diretto da via Roma al civico 25A (ex 57) privo di altre aperture in quanto seminterrato rispetto alla via parallela alla via Roma, via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

A detto locale si accede anche, attraverso una porta, direttamente dall'ingresso principale all'abitazione, al civico 25.

All'interno del magazzino, vi sono due ripostigli di cui uno sotto la rampa di scala che porta all'appartamento ed uno lateralmente a destra dell'ingresso, una cantina ed un soppalco realizzato sopra il locale cantina da cui si accede con una scala di servizio in legno; le finiture sono mediocri, il pavimentato è in ceramica, le pareti rifinite a tonachina, l'apertura esterna in alluminio (saracinesca).

Al fine di una corretta valutazione di detto locale, si precisa che lo stesso, così come avvenuto per locali similari lungo la via Roma, con una pratica di variazione d'uso (art. 10 L.R. n. 37/85), ove necessario, pagando la differenza degli oneri concessori al Comune, potrebbe essere destinato a locale commerciale e/o artigianale per l'insediamento di attività.

Detto locale confina con la via Roma, con proprietà _____, con proprietà _____ con sottostrada di via Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

Quesito n. 2

B) verifichi la proprietà in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Gli immobili soggetti a pignoramento e facenti parte della procedura iscritta nel RGE n. 33/14 risultano di proprietà dei sottoelencati soggetti.

1) L'immobile di cui al punto 1) risulta di proprietà indistinta ed indivisa:

- per $\frac{1}{2}$ _____
- per $\frac{1}{2}$ _____

2) l'immobile di cui al punto 2) risulta di proprietà indistinta ed indivisa:

- per $\frac{1}{2}$ _____
- per $\frac{1}{2}$ di _____

Quesito n. 3

C) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la congruità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2) risultano acquistati dagli esecutati in regime di comunione legale dei beni con atto pubblico del 24/01/2003, Rep. n. 17550, rogato dal Notaio Magni Silverio e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale de Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/01/2003 ai nn. 2563/2157.

Successivamente con convenzione matrimoniale di separazione dei beni, Notaio Rizzo Massimo n. 33212/16187 di rep. del 12/03/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale de Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/2010 ai nn. 11582/8087 i coniugi _____

....., di comune accordo, hanno modificato la disciplina dei loro rapporti patrimoniali stabilendo che il loro regime Patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni.

Quesito n. 4

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

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria al fine di redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio, che risulta completa di tutta la documentazione necessaria per dare corso al procedimento di esecuzione avviato.

Quesito n. 5

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 pignorati risultano iscritti al Catasto Edilizio Urbano risultando così censiti:

- 1) L'immobile di cui al punto 1) appartamento posto al piano primo composto da 4,5 vani catastali, sito in Capizzi, via Roma n. 25 (ex 59) è identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2.
- 2) L'immobile di cui al punto 2) magazzino posto al piano terra della superficie di mq 61 calcolati al netto, sito in Capizzi, via Roma n. 25A (ex 57), è identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1.

Quesito n. 6

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.

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni.

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale de Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/01/2003 ai nn. 2564/240, atto Notaio Magno Silverio n. 17551 di rep. del 24/01/2003, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede a Siena, C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Santo Stefano di Camastra), contro i sigg.
- 2) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale de Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2004 ai nn. 35499/8698, atto Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi di Messina n. 60645/2004 di rep. del 28/09/2004, a favore di Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi S.p.a. con sede in Messina, C.F. 04739330829
- 3) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale de Messina – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2014 ai nn. 11204/8617, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna n. 318/2014 di rep. del 25/03/2014, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede a Siena, C.F. 00884060526, contro i sigg.

Quesito n. 7

G) *indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, le destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Per ciò che concerne il CDU, certificato di destinazione urbanistica, si ritiene non necessario ai fini della vendita, in quanto l'immobile oggetto di procedura esecutiva non è un terreno ma un immobile facente parte di un fabbricato esistente, tuttavia, per completezza di atti, si allega alla presente consulenza, lo stralcio del PRG vigente ove è ubicato l'immobile (*All. C*).

La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è la "B3" *Aree di completamento* del P.R.G. vigente, approvato con DDG n. 126 del 20/05/2013.

Quesito n. 8

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; accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, cos' come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

Gli immobili di cui al punto 1 e 2) appartamento e magazzino in Capizzi, via Roma n. 59 e 57, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione che risulta di antica edificazione ed in data anteriore al 1967, come da stessa dichiarazione del proprietario al momento della presentazione di una istanza di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85 relativa ad una sopraelevazione ove viene dichiarata quale data di realizzazione dell'abuso il 1964.

Per completezza di esposizione, si allega alla presente la Perizia Giurata del 30/12/2009 ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16/04/2003 (*All. E*) ove viene assentita la Concessione Edilizia in Sanatoria, relativa all'istanza di condono edilizio prot. n. 2002 del 29/03/1986 relativa ad una sopraelevazione, evidentemente riferita alle particelle sovrastanti l'immobile oggetto di pignoramento, partt. nn. 266 sub 3 e sub 4 del fgl. n. 46 relative al piano terra e primo rispetto alla via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

A maggiore precisazione, si evidenzia ancora, che lo stato dei luoghi relativo all'appartamento posto al piano primo, presenta una piccola variazione interna rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto nel 1986, nello specifico, i locali w.c. e cucina indicati nella suddetta planimetria risultano accorpati e leggermente ampliati verso la scala d'ingresso ed il locale w.c. si trova ove nella planimetria catastale era indicato il locale pranzo. La mancata comunicazione agli uffici comunali di dette opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 (ex art. 26 L. 47/85), comporterebbe l'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad

1/3 di quella prevista all'art. 10 della L. 47/85, ma a giudicare dallo stato di fatto di dette opere, poichè evidentemente realizzate da oltre 10 anni, la sanzione non potrà essere applicata per sopraggiunta prescrizione.

Per ciò che concerne l'APE (Attestazione Prestazione Energetica), si evidenzia che detto certificato viene prodotto singolarmente rispetto alla presente relazione al fine di potere essere utilizzato indipendentemente per la vendita, quindi essere allegato, come da normativa, all'atto di vendita.

Quesito n. 9

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.

Gli immobili di cui al punto 1 e 2) appartamento e magazzino in Capizzi (ME), via Roma n. 25 (ex 59) e 25A (ex 57), risultano abitati da

_____ famiglia, avendone titolo in quanto proprietaria della quota indistinta ed indivisa pari a 1/2.

Quesito n. 10

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, ecc.) 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 invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc.).

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2) oggetto di pignoramento, riguardano un'abitazione composta da 4,5 vani catastali, sita in Capizzi (ME), via Roma n. 25 (ex 59), censita al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2 ed un locale magazzino di mq 61 calcolati al netto, sito in Capizzi (ME), via Roma n. 25A (ex 57), censito al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1.

L'immobile di cui al punto 1) *Appartamento posto al piano primo composto da 4,5 vani catastali, sito in Capizzi, via Roma n. 25 (ex 59), identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2* si trova lungo la via Roma del Comune di Capizzi, strada centrale ove risultano ubicate diverse attività commerciali; l'immobile si trova non molto distante dalla piazza principale del paese ove a sede il Municipio; nei pressi dell'immobile in esame, si svolge il mercato settimanale.

L'immobile fa parte di un fabbricato a tre elevazioni rispetto alla via Roma, inserito in una stecca di fabbricati lungo la via Roma; l'accesso avviene dalla suddetta via Roma, mentre rispetto alla via parallela, denominata via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso), l'immobile risulta sotto strada (seminterrato).

L'appartamento risulta composto da un ingresso dalla via Roma, al civico 25, dal quale, mediante una rampa di scala, si raggiunge l'appartamento che risulta composto da un'ampia cucina-pranzo, da un w.c., da due camere da letto (una senza aperture) e da un ampio salotto-soggiorno.

Le finiture sono discrete, il pavimento è in segato di marmo, le pareti tinteggiate con pittura lavabile di vari colori, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di recente collocazione, quelli interni in legno; il locale cucina-pranzo ed il locale w.c., a seguito di un intervento di ristrutturazione relativamente recente, presenta rispetto all'intero appartamento, il pavimento in ceramica e finiture più recenti.

Il locale w.c. è piastrellato fino all'altezza di m 2 circa, con piastrelle in ceramica.

Il locale w.c. ed il locale adibito dai proprietari a camera da letto matrimoniale, non presentano aperture; occorre precisare che quest'ultimo locale, pur di discrete dimensioni, non avendo alcuna apertura esterna opportunamente dimensionata, non presenta i requisiti igienico-sanitari, per essere destinato a camera da letto.

Il requisito richiesto dalla normativa ai fini dell'abitabilità dei locali, è quello che prevede il rapporto tra la superficie finestrata e quella del pavimento, maggiore di 1/8.

Tale requisito, non viene verificato neanche nel locale cucina-pranzo, che tuttavia presenta una finestra ed una ulteriore presa di luce a "bocca di lupo".

Detto appartamento, ai fini della vendita, presenta una superficie complessiva al lordo della muratura di circa 127 mq.

Il prospetto esterno, come si evince nella relazione fotografica (All. D), risulta ben rifinito ad intonaco e con materiale lapidei negli stipiti delle aperture.

L'appartamento in questione è servito da un ampio balcone su via Roma, al quale si accede dalla camera da letto e dal salotto-soggiorno.

Sono presenti gli impianti termoidraulico ed elettrico realizzati sotto traccia; l'alimentazione per il riscaldamento dell'impianto a termosifoni e dell'acqua calda, avviene con una caldaia a gas metano con potenza inferiore a 30.000 Kcal.

Per detto immobile, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.

La costruzione di detto immobile risale antecedentemente al 1964, come meglio spiegato nella risposta al quesito n. 8.

L'immobile di cui al punto 2) *Magazzino posto al piano terra della superficie di mq 61 calcolata al netto, sito in Capizzi, via Roma n. 57, identificata al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1* presenta le seguenti caratteristiche.

Al locale magazzino, si accede direttamente da via Roma al civico 25A (ex 57), esso risulta privo di altre aperture in quanto seminterrato rispetto alla via parallela alla via Roma, via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

A detto locale si accede anche, attraverso una porta, direttamente dall'ingresso principale all'abitazione, al civico 25 (ex 59).

All'interno del magazzino, vi sono due ripostigli di cui uno sotto la rampa di scala che porta all'appartamento ed uno lateralmente a destra dell'ingresso, una cantina ed un soppalco realizzato sopra il locale cantina da cui si accede con una scala di servizio in legno; le finiture sono mediocri, il pavimentato è in ceramica, le pareti rifinite a tonachina, l'apertura esterna in alluminio (saracinesca).

Al fine di una corretta valutazione di detto locale, si precisa che lo stesso, così come avvenuto per locali simili lungo la via Roma, con una pratica di variazione d'uso (art. 10 L.R. n. 37/85), ove necessario, pagando la differenza degli oneri concessori al Comune, potrebbe essere destinato a locale commerciale e/o artigianale per l'insediamento di attività.

La superficie complessiva al lordo della muratura, di detti locali è di circa mq 103. In tutti beni sottoposti a pignoramento, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.

Per detto immobile, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.

La costruzione risale antecedentemente al 1964, come meglio spiegato nella risposta al quesito n. 8.

Quesito n. 11

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.*

Per procedere alla valutazione degli immobili, si indica di seguito, la scelta del criterio di stima ed i riferimenti di partenza utilizzati per la zona interessata.

a) Scelta del criterio di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

Immobili di cui al punto 1), 2) siti in Capizzi:

Si riportano i valori OMI presenti sul sito internet dell'Agenzia dell'Entrate, nella zona interessata nell'atto di pignoramento dell'immobile per il II semestre 2014:

Provincia: MESSINA

Comune: CAPIZZI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	3	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	350	500	L	2,2	3,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

b) Valutazione

La proprietà in esame, per la sua ubicazione, il suo valore e le sue dimensioni, presenta un discreto valore di appetibilità, infatti la zona in cui si trova, è la via Roma del Comune di Capizzi, strada centrale ove risultano ubicate diverse attività commerciali.

L'immobile fa parte di un fabbricato a tre elevazioni rispetto alla via Roma, inserito in una stecca di fabbricati presenti lungo la stessa via; nell'altra proprietà

si accede indipendentemente dalla strada sottostante la via Roma, oggi denominata via E. Berlinguer (ex via Timpa Rosso).

Ai fini di una corretta valutazione dell'appartamento in esame, occorre evidenziare alcune criticità già messe in evidenza nei quesiti precedenti, quali la presenza di due locali privi di illuminazione ed aerazione naturali (locale w.c. e locale oggi adibito a camera matrimoniale) ed uno con illuminazione ed aerazione non rispondenti ai requisiti della normativa igienico-sanitaria (locale cucina-pranzo) a causa dell'andamento orografico del terreno ove è stato edificato l'intero fabbricato.

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto, di quanto indicato dall'Agenzia dell'Entrate con la pubblicazione dei valori OMI, di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato e tenuto conto del mercato immobiliare, si è considerato, per ciò che concerne l'appartamento al P.1, un valore al mq di superficie pari ad € 900,00 (novecento/00) e per ciò che riguarda il locale magazzino ed accessori al P.T., un valore al mq di superficie pari a € 600,00 (seicento/00).

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

Appartamento sito in Capizzi (ME) in catasto al fgl. n. 46, part. 266 sub 2.

mq 127 (superficie complessiva calcolata al lordo della muratura)

Prezzo stimato dell'immobile: € 900,00/mq

mq 127 x 900,00 = € 114.300,00

quota sottoposta a pignoramento:

1/2 + 1/2 = quota intera: € 114.300,00

magazzino sito in Capizzi (ME) foglio n. 46, part. 266 sub 1

mq 103 (superficie complessiva calcolata al lordo della muratura)

Prezzo stimato dell'immobile: € 600,00/mq

mq 103 x 600,00 = € 61.800,00

quota sottoposta a pignoramento:

1/2 + 1/2 = quota intera: € 61.800,00

Il valore complessivo dei beni di cui al punto 1) e 2) sottoposti a pignoramento ammonta:

€ 114.300,00 + € 61.800,00 = **€ 176.100,00**

Quesito n. 12

L) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Gli immobili di cui ai punti 1) e 2) abitazione e magazzino potranno essere venduti in maniera indipendente tenuto conto che gli stessi non hanno alcun vincolo di pertinenza.

Unica modifica da prevedere per una eventuale vendita in lotti, è la chiusura della porta che comunica l'ingresso all'appartamento posto al piano terra con il locale magazzino.

I due immobili risultano già frazionati, come si evince nella visura catastale allegata (All. C).

Quesito n. 13

M) allegli 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.

Quanto richiesto nel suddetto quesito, è contenuto negli allegati "C" e "D", rispettivamente, planimetria catastale e relazione fotografica.

Quesito n. 14

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, identificandone, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

I beni non risultano frazionabili secondo le proprietà dei due esecutati, 1/2 ciascuno, ed il calcolo della porzione di proprietà degli esecutati, per ogni singolo bene oggetto della procedura esecutiva è il seguente.

L'immobile di cui ai punti **1) abitazione** composta da 4,5 vani catastali, siti in Capizzi, via Roma n. 25 (ex 59), identificata al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 2, risulta di proprietà per 1/2 dei

L'immobile di cui al punto **2) magazzino** posto al piano terra, sito in Capizzi, via Roma n. 25A (ex 57), identificato al Catasto del Comune di Capizzi al foglio n. 46, part. 266 sub 1, risulta di proprietà per 1/2 dei sigg.

Il valore della proprietà degli esecutati per gli immobili soggetti ad esecuzione è il seguente:

- immobile di cui al punto **1)** – quota 1/2

e quota 1/2

€ 114.300,00/2 = € 57.150,00 (*quota singola di proprietà per ogni esecutato*)

- immobili di cui al punto **2)** – quota 1/2

e quota 1/2

€ 61.800,00/2 = € 30.900,00 (*quota singola di proprietà per ogni esecutato*)

Quesito n. 15

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 s.m.i., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

I beni in esame non sono soggetti al pagamento dell'IVA, in quanto al trasferimento si applica l'IVA (al 10% o al 20% secondo la funzione dell'immobile in seno all'oggetto sociale) se il pignoramento colpisce una società (o in generale una persona giuridica). In caso contrario, si applicherà l'imposta di registro (al 10% o al 3% se si tratta di acquisto di prima casa).

Detti beni inoltre, non sono inquadrabili tra quelli con caratteristiche di lusso e non rientrano, per quanto già rappresentato nei precedenti quesiti, nell'art. 13 della L. 408/49.

Quesito n. 16

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.*

Nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto stesso di pignoramento vengono correttamente indicati gli stessi beni e le stesse quote sottoposte a pignoramento.

Quesito n. 17

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. 19/08/2005, n. 192 e s.m.i.*

Dagli atti presenti nel fascicolo non è presente alcun dato relativamente all'indice di prestazione energetica dell'involucro globale dell'unità immobiliare e della classe energetica corrispondente come previsto dal D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 e s.m.i., pertanto lo scrivente CTU ha proceduto a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica) relativamente agli immobili destinati ad abitazione.

Detta certificazione è un fascicolo a se rispetto alla presente relazione al fine di poterla utilizzare autonomamente per la successiva vendita dei beni.

Conclusioni

La descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione degli immobili.

Appartamento sito in Capizzi (ME) in catasto al fgl. n. 46, part. 266 sub 2.

mq 127 (superficie complessiva calcolata al lordo della muratura)

Prezzo stimato dell'immobile: € 900,00/mq

mq 127 x 900,00 = € 114.300,00

quota sottoposta a pignoramento:

$1/2 + 1/2 =$ *quota intera:* € 114.300,00

Magazzino sito in Capizzi (ME) foglio n. 46, part. 266 sub 1

mq 103 (superficie complessiva calcolata al lordo della muratura)

Prezzo stimato dell'immobile: € 600,00/mq

mq 103 x 600,00 = € 61.800,00

quota sottoposta a pignoramento:

$1/2 + 1/2 =$ *quota intera:* € 61.800,00

Il valore complessivo dei beni di cui al punto 1) e 2) sottoposti a pignoramento ammonta:

€ 114.300,00 + € 61.800,00 = € 176.100,00

Inoltre, al fine dell'eventuale vendita del bene oggetto di pignoramento, tutta la documentazione acquisita con la presente consulenza e depositata con l'atto di pignoramento e con l'istanza di vendita, risulta completa, visure, planimetrie catastali, stralcio PRG, ecc.

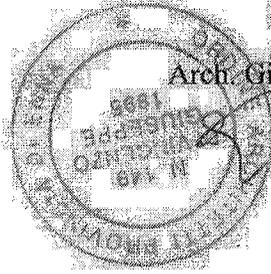
Con la redazione della presente relazione e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Documentazione allegata:

- A) Scheda riepilogativa di valutazione del bene pignorato;
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, stralcio P.R.G.;
- D) Relazione fotografica;
- E) Perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 4/03.

La presente relazione estimativa si compone di n. 20 pagine e della ventunesima sino alla sottoscrizione, nonché di n. 5 allegati.

Piazza Armerina, 20/07/2015



Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo