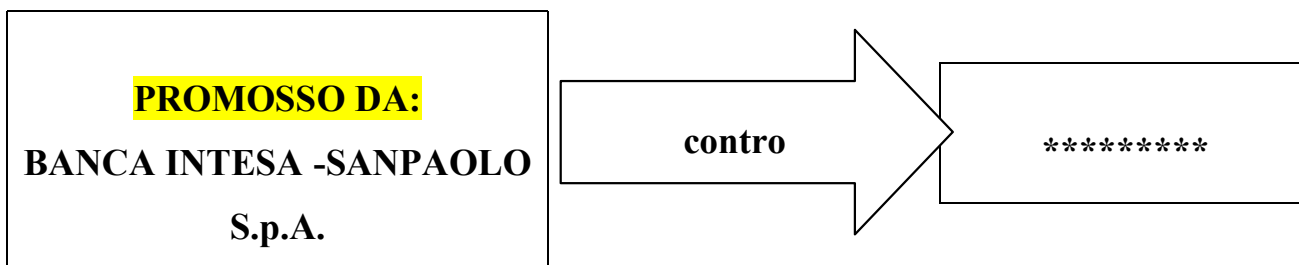


TRIBUNALE DI ENNA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

G.E.: Dott. NUNZIO NOTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 16/2019 - R.G. Es.



Troina lì, _____

Firmato digitalmente da

ALFIO GIACHINO

CN = GIACHINO ALFIO
T = INGEGNERE
SerialNumber =
TINIT-GCHLFA78L25C351M
C = IT

IL C.T.U.

(dott. ing. Alfio Giachino)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **16/2019 - R.G. Es.** promosso da **BANCA INTESA SANPAOLO S.p.A.** contro *****.

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

TRIBUNALE DI ENNA

PREMESSA

La S.V.I., con Ordinanza del 05/06/2019, 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 dinanzi al Cancelliere di codesto Ufficio per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, avvenuti il 13/06/2019.

La sopra citata ordinanza contiene 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)** allegghi 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 il termine di giorni 60 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza dell'11/09/2019 e, in ultimo, a seguito di accordate proroghe al 14/10/2020.

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 05/07/2019 diretta ai debitori esecutati coniugi ***** e con p.e.c. di pari data diretta all'Avv. Antonino Benintende procuratore del creditore precedente, diedi comunicazione che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 18/07/2019 alle ore 10,30, con appuntamento stabilito presso la stazione di servizio Esso – quadrivio Enna Bassa.

In quella data, dove aver atteso un'ora, nessuno si è presentato ed in seguito la raccomandata spedita ai debitori è ritornata indietro con la dicitura sconosciuto..

Dopo aver acquisito, per vie brevi, svariate informazioni si è appreso che i debitori da tempo sono assenti dalla residenza indicata negli atti processuali, per cui essendo possibile redigere la consulenza con sopralluogo visivo della zona ove insistono i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, ha eseguito sopralluogo dall'esterno, essendo il terreno con i fabbricati che v'insistono recintato e con cancello d'ingresso chiuso.



Preliminarmente alle operazioni peritali ha eseguito verifiche presso l’Agenzia del Territorio e altresì, in data 09/07/2019, ha fatto richiesta al Comune di Enna per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e per l’accesso agli atti attinenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, documentazione successivamente consegnatami in data 18/09/2019.

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 31/01/2019, prodotto in atti, trascritto il 02/04/2019 ai numeri 2083/1775 presso l’Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori esecutai coniugi ***** sono:

1. - **piena proprietà** del terreno sito nel Comune di Enna – contrada Cafeci – in Catasto al foglio 227 – part. 648.

Dati catastali: il terreno nel N.C.T., intestato per ½ ciascuno indiviso, *in regime di comunione dei beni*, ai comproprietari debitori coniugi ***** è così identificato:

Foglio	part.	qualità	classe	superficie.	R.D.	R.A.
227	648	pascolo	2	Ha 00.19.21	€. 2,48	€.0,99

- 2 – **piena proprietà** delle uu.ii. extraurbane site nel Comune di Enna – contrada Cafeci in Catasto al foglio 227 – partt. 675 e 676.

Dati catastali: le uu.ii, nel N.C.E.U., intestate per ½ ciascuno dell’intero indiviso ai comproprietari debitori coniugi ***** sono così identificate:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €.	
227	675	-	C/2	1	43 mq.	mq. 54	77,73	P.T
227	676	-	A/7	1	vani 6,5	mq. 123	674,75	P.T.

Il terreno su cui insistono i fabbricati confina a Nord e Sud con stradelle e dagli altri lati con proprietà di terzi.

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, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti si è accertata la proprietà e titolarità dell'intero dei beni in capo ai debitori eseguiti coniugi *****.

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

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame della certificazione ipotecaria notarile del 17/04/2019, ai debitori eseguiti la piena proprietà dell'intero dei beni, ora oggetto di esecuzione immobiliare, è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- a)** Le unità immobiliari site in Enna alla Contrada Cafeci distinte al Catasto Terreni al foglio 227 particella 648 di are 19.21 e al Catasto Fabbricati al foglio 227 particella 676 categoria cat.le A7 di 6,5 vani al piano terra e particella 675 categoria cat.le C2 di mq. 43 al piano terra, sono pervenute ai coniugi ******, in regime di comunione legale, dai coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita in notaio Carlo Zimbone di Valguarnera Caropepe del 31/1/2000 - repertorio n.4243, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 10/2/2000 ai nn.1370 registro generale e 1267 registro particolare;
- b)** Ai coniugi Tudisco Sebastiano e [REDACTED] l'appezzamento di terreno in Enna alla Contrada Cafeci distinto in Catasto al foglio 227 particella 648 (già 45/b) di are 21.00, è pervenuto dal signor **Di Marco Antonino nato a Valguarnera il 31/3/1928**, con l'atto di compravendita per notar Guglielmo La Fata di Valguarnera del 19/7/1979 - repertorio n. 377, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 8/8/1979 ai nn. 5532 registro generale e 5131 registro particolare.



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, unitamente a quella richiesta e prodotta dal sottoscritto C.T.U., è 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;

Gli immobili risultano accatastati e provvisti delle relative planimetrie catastali allo stato attuale.

f) accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame del certificato notarile del 17/04/2019, sui beni, risultano le seguenti iscrizioni - trascrizioni - pregiudizievoli:

* iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.1371-registro particolare n.67 del 10/2/2000 di lire 200.000.000 a favore Sanpaolo Imi S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 06210280019 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156, contro *****, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Carlo Zimbone di Valguarnera Caropepe del 31/1/2000 repertorio n. 4244. Mutuo fondiario di lire 100.000.000 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Enna alla Contrada Cafeci distinte al Catasto Terreni al foglio 227 particella 648 natura terreno di are 19.21 e al Catasto Fabbricati al foglio 227 particella 676 categoria catastale A7 di 6,5 vani al piano terra e particella 675 categoria cat.le C2 di mq. 43 al piano terra, di cui i signori ***** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

* iscrizione ipoteca legale registro generale n.7860 registro particolare n.901 del 27/8/2010 di euro 103.388,68 a favore Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione per la Provincia di Enna con sede in Enna codice fiscale 00833920150 domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro n. 1/3, contro *****, in virtù di



atto di Serit Sicilia S.p.a. di Enna del 26/8/2010 repertorio n. 9951/2010. A garanzia della somma di euro 51.694,34. Ipoteca, tra l'altro immobile, su: diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Enna alla Contrada Cafeci distinte al Catasto Terreni al foglio 227 particella 648 natura terreno di are 19.21 e al Catasto Fabbricati al foglio 227 particella 676 categoria cat.le A7 di 6,5 vani al piano terra e particella 675 categoria cat.le C2 di mq. 43 al piano terra.

* trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2083 registro particolare n. 1775 del 2/4/2019 a favore Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro *****, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Enna del 31/1/2019 repertorio n. 82/2019. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Enna alla Contrada Cafeci distinte al Catasto Terreni al foglio 227 particella 648 natura terreno di are 19.21 e al Catasto Fabbricati al foglio 227 particella 676 categoria cat.le A7 di 6,5 vani al piano terra e particella 675 categoria cat.le C2 di mq. 43 al piano terra, di cui i signori ***** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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'area Tecnica del Comune di Enna, nel vigente P.R.G., gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, compresi nel foglio di mappa n. 227 – partt. 648 – 675 e 676, ricadono nel contesto della zona “E” – aree di verde agricolo, con indici ed interventi ammissibili indicati nel certificato.

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 i fabbricati sottoposti ad esecuzione immobiliare – part. 675 (cat.C2) e 676 (cat. A7), costruiti all'interno della particella di terreno 648 (anch'essa sottoposta ad esecuzione immobiliare), è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 681/99 del 16/10/1999 (pratica 932) in testa a



Tudisco Sebastiano, il tutto come si ricava dalla documentazione allegata alla presente e rilasciata dal Comune di Enna.

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 potuto accertare che i beni pignorati sono nel possesso dei debitori esecutati coniugi*****.

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

I beni sottoposti ad esecuzione immobiliare sono ubicati in territorio del Comune di Enna – contrada “ Cafeci “, posizionati a confine della strada vicinale “ Cafeci – Valle d'Inferno “ che si raggiunge con accesso da strada provinciale n. 35/b.

Gli immobili sono costituiti da terreno, in catasto destinato a pascolo della superficie di Ha 00.19.21, e da due fabbricati realizzati con struttura in c.c.a., uno in Categoria A/7 – villino e l'altro C/2 – magazzino.

Il villino ha una superficie lorda catastale di mq. 123,00 con altezza di mt. 3,00 mentre il magazzino di mq. 54,00 ha un'altezza di mt. 2,90.

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 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 dei beni. 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 tale immobile:

- all'ubicazione della zona e alla sua qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, al grado di rifiniture e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza del piano, al rapporto col vicinato, 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:

LOTTO UNICO

- **Quota intera dell'appezzamento di terreno sito in contrada Cafeci di Enna**, censito in Catasto al foglio 227 – part. 648 e consistenza catastale Ha 00.19.21:
- **VALUTAZIONE**
- Valore unitario ad Ha: **€. 10.000,00**
- **Ha 00.19.21 x €. 10.000,00/Ha =€. 1.921,00**
- **Quota intera dell'u.i.u. sita in contrada Cafeci di Enna**, censita in Catasto al foglio 227 - part. 676, categoria A/7 e consistenza catastale mq. 123,00:
- **VALUTAZIONE**
- Valore unitario a mq.: **€. 900,00/mq.**
- superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **123,00**;
- **mq. 123,00 x €. 900,00/mq. =€. 110.700,00**
- **Quota intera dell'u.i.u. sita in contrada Cafeci di Enna**, censita in Catasto al foglio 227 - part. 675, categoria C/2 e consistenza catastale mq. 54,00:
- **VALUTAZIONE**
- Valore unitario a mq.: **€. 350,00/mq.**
- superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **54,00**;
- **mq. 54,00 x €. 350,00/mq. =€. 18.900,00**



Somma nel complesso il valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare Euro 131.521,000
(diconsi euro centotrentunomilacinquecentoventuno).

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;

Considerato quanto precede, le peculiarità del bene e l'indivisibilità, la vendita può avvenire solo in un unico lotto e per le quote intere come sopra stimate.

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

- La documentazione fotografica esterna dei beni immobili pignorati è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale permette, così come da indicazioni ministeriali, la selezione delle immagini ivi inserite;
- Le planimetrie catastali degli immobili sono state acquisite ed allegate 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;

I beni sono indivisibili e costituiscono un unico lotto, il pignoramento riguarda le quote intere della piena proprietà in capo ai debitori coniugi. *****.

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 esecutati sono persone fisiche, il trasferimento dei beni immobili pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA, altresì gli immobili, a norma di legge, non possiedono le caratteristiche di lusso, né le 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, nel complesso, le quote intere della piena proprietà in testa ai debitori eseguiti coniugi *****.

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.;

Relativamente alla prestazione energetica e alla classe energetica dell'immobile censito in contrada Cafeci del Comune di Enna – ricadente nel foglio 227 part. 676, ha redatto (con software Acca) e formalmente registrato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana apposito Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente; la classe energetica globale dell'immobile risulta essere del tipo F, altresì dall'allegato attestato è possibile desumere ogni informazione in ordine alle prestazioni energetiche globali e parziali.

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 quelli indicati nella presente.

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 nel complesso dell'intero.

3 - CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, promossa da Banca Intesa Sanpaolo S.p.a.



contro i coniugi *****, immobili come distinti e descritti ai precedenti paragrafi, sono pertanto:

LOTTO UNICO

Quota intera costituita dall'appezzamento di terreno sito in contrada " Cafeci " di Enna, in catasto al foglio 227 – part. 648 e quote intere dei due fabbricati che v'insistono, censiti in catasto al foglio 227 – partt. 675 e 676, hanno in atto un prezzo base di vendita di **€uro 131.521,000 (diconsi euro centotrentunomilacinquecentoventuno).**

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

TROINA, _____

IL C. T. U.

(Dott. Ing. Alfio Giachino)

SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE

- Allegato N. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato N. 2: Stralcio planimetrico catastale;
- Allegato N. 3: Planimetrie catastali fabbricati;
- Allegato N. 4: Visure storiche catastali;
- Allegato N. 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato N. 6: Concessione edilizia in sanatoria con planimetria fabbricato,
attestazione deposito certificato idoneità statica e parere
favorevole scarico reflui;
- Allegato N. 7: Repertorio fotografico;
- Allegato N. 8: Attestato di prestazione energetica e ricevuta della registrazione al
" Portale Energia Sicilia ";
- Allegato N. 9: Lettera di trasmissione della C.T.U. alle parti.

N.B. L' attestato di prestazione energetica (A.P.E) è allegato a parte.

