

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

Causa Civile iscritta al n. **92/2016** R.G.

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Difensore: **Avv. LAMALFA EGIDIO**

Contro: [REDACTED]

CONVENUTO

Difensore: **Avv. CARUSO LORENZO**

Consulenza Tecnica d'Ufficio (Udienza 11/07/2018)

Ill.mo Sig. Giudice D.ssa TRICANI,

il sottoscritto Dott. Ing. S. Melita, avente Studio professionale in Enna, via Libertà n. 93,

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 474, ha ricevuto Decreto di

nomina C.T.U. dalla D.ssa TRICANI per la Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente il

procedimento esecutivo iscritto al n° 92/2016 R.G., promosso da [REDACTED]

[REDACTED] con Verbale di incarico contenente i quesiti

posti dal Giudice, allegato all'udienza del giorno 21/02/2018.

P R E M E S S A

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 21/02/2018 si è presentato presso la Cancelleria del Sig.

Giudice D.ssa TRICANI ed ha ritirato il verbale di incarico prestando il previsto giuramento

di rito per l'accettazione dell'incarico ricevuto, con termine di 60 giorni per il deposito della

relazione peritale ponendo al sottoscritto C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di incarico e

fissando la prossima udienza per il giorno 11/07/2018.

Successivamente il sottoscritto C.T.U., con formale nota del 15/03/2018 trasmessa alle parti

a mezzo PEC, comunicava che avrebbe eseguito sopralluogo sull'immobile presso gli stessi

luoghi di cui è causa in data 21/03/2018 alle ore 15:30.

Successivamente il giorno 21/03/2018, il sottoscritto C.T.U., si è presentato presso

all'appuntamento comunicato per effettuare una prima ispezione dei luoghi. Ivi giunto ha

avuto la presenza:

PER PARTE ATTRICE: Avv. LA MALFA Egidio, n.q. di difensore della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] assente;

PER PARTE CONVENUTA: Sig. [REDACTED] e Avv. CARUSO Lorenzo n.q. di

difensore.

Alla presenza costante degli intervenuti si è proceduto ad effettuare una prima ispezione dei

luoghi oggetto di accertamento prendendo appunti su separati fogli ed effettuando un rilievo

fotografico al fine di una valutazione più dettagliata per la ricerca del più probabile valore di

mercato dell'immobile.

ANALISI DEI QUESITI

Si procede di seguito all'analisi dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice, in modo da dare

risposta puntuale e dettagliata.

Quesito a): *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,*

indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli

atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di

sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Risposta al Quesito a)

Trattasi di un appartamento al piano terra, facente parte di un più ampio complesso edilizio

ubicato in Piazza Armerina, Viale Trigona n. 12, così come meglio rappresentato nella

planimetria catastale e nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione

peritale. L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme e regolarmente censito alla

Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) di Enna così come segue:

- **Foglio n° 132 Particella n° 902 sub. n° 34, Cat. A/10 - Cl 1 - Cons.78 vani - Sup. 135**

mq, Rendita € 979,72;

Quesito b): *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime*

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

Risposta al Quesito b):

Il suddetto immobile, così come da richiesta visura aggiornata al 19/03/2018, risulta con proprietà/Usufrutto/Nuda proprietà a nome delle seguenti ditte:

[REDACTED]

NUDA PROPRIETA' per 1/4:

- [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/2:

- [REDACTED]

USUFRUTTO per 1/2:

- [REDACTED]

[REDACTED] **NUDA PROPRIETA' per 1/4:**

Il sottoscritto ha inoltre preso visione della documentazione del fascicolo già in atti quali:

- **Nota di trascrizione** Reg. gen. N. 2931, reg. part. N. 2375, presentazione N. 20 del

16/03/2009 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Enna;

- **Atto Notarile di DONAZIONE MODALE** del 26/02/2009 Studio Notarile, sito in

Corso Roma, n. 63 – GRAMMICHELE (CT) a firma del **Notaio Dottore Giuseppe,**

Repertorio n. 2252, Raccolta n. 1624, registrato in Caltagirone il 04/03/2009 al n. 754e

trascritto a Enna il 16/03/2009 ai nn. 2931/2375.

Quesito c): *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle*

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Risposta al Quesito c):

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 16/05/2016, come da

accertamento effettuato mediante portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate in data

28/05/2018, con note di trascrizione allegati in copia alla presente relazione peritale,

risultano gli atti qui di seguito sinteticamente riportati :

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO -DONAZIONE-** del 26/02/2009 n. rep. 2252/1624,

con **nota di trascrizione** iscritta al registro generale n. 2931, registro particolare n.

2375, presentazione n. 20 del 16/03/2009 tra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]
(Donatario), copia ATTO già in atti del fascicolo;

- **ATTO GIUDIZIARIO -PIGNORAMENTO IMMOBILI-** del 24/10/2016 n. rep 352,

con **nota di trascrizione** iscritta al registro generale n. 8384, registro particolare n.

7365, presentazione n. 11 del 29/11/2016 tra la Sig.ra [REDACTED] n.

il 29/08/1961 contro il Sig. [REDACTED] (oggetto della causa)

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO -CESSIONE-** del 22/12/2017 n. rep. 10567/8451,

con **nota di trascrizione** iscritta al registro generale n. 249, registro particolare n. 214,

presentazione n. 10 del 12/01/2017 tra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Cessionaria);

Quesito d): *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento*

per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione

mancante;

Risposta al Quesito d)

Nessuna impossibilità riscontrata.

Quesito e): *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in*

caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Risposta al Quesito e): l'immobile risulta come già accertato regolarmente accatastato

come meglio descritto nella risposta al quesito a) e conforme alla situazione attuale;

Quesito f): *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di*

trasferimento;

Risposta al Quesito f):

Come da accertamento mediante ispezione ipotecaria attraverso portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate risulta sul bene da accertare la sola iscrizione/trascrizione pregiudizievole già oggetto della presente causa:

- **ATTO GIUDIZIARIO -PIGNORAMENTO IMMOBILI**- del 24/10/2016 n. rep 352, con nota di trascrizione iscritta al registro generale n. 8384, registro particolare n. 7365, presentazione n. 11 del 29/11/2016 tra la Sig.ra [REDAZIONE]

[REDAZIONE] contro il Sig. [REDAZIONE]

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

Risposta al Quesito g):

Il bene oggetto di causa si identifica con appartamento a piano terra destinato a "Uffici e studi privati" facente parte di un complesso edilizio e regolarmente censito nella Cat. A/10 Classe 1.

Quesito h): *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di ricostruzione),*

indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione,

precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive,

controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa

in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno

2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al Quesito h):

L'immobile oggetto di causa risulta in conformità alle norme urbanistico-edilizie.

Quesito i): *Verifichi se i beni pignorati siano da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al Quesito i):

Nessun riscontro.

Quesito j): *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,*

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

*pignorato; **Risposta al Quesito j):***

Nessun riscontro.

Quesito k): *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 ss.mm.ii.;

Risposta al Quesito k):

Non verrà accertato l'indice di prestazione energetica in quanto trattasi di immobile non ad

uso abitativo, ma ad uso "Ufficio e studio privato".

Quesito l): *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;

Risposta al Quesito l):

L'immobile all'attualità risulta occupato dallo [REDACTED]

come da meglio rappresentato da Autorizzazione Sanitaria per studio odontoiatrico privato

n. 06/2003 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina dal Sig. Sindaco il 30/04/2003, già

presente in atti del fascicolo di causa.

Quesito m): *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 ect.) 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 ect.);

Risposta al Quesito m):

Appartamento in condominio avente superficie catastale di mq 135, identificati in n° 7 vani,

con ottimo stato di conservazione.

Quesito n): *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;

Risposta al Quesito n):

Il **più probabile Valore di Mercato** ottenuto risulta meglio specificato di seguito attraverso specifico **Metodo di Stima** e indagine di mercato.

Quesito o): *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;

Risposta al Quesito o):

Nel caso specifico si tratta della valutazione dell'immobile limitatamente all'usufrutto per 1/2 di cui è titolare il Sig. [REDACTED]

Quesito p): *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto*

per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate

"indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Risposta al Quesito p):

Si allegano elaborati fotografici e planimetrici catastali.

Quesito q): *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;

Risposta al Quesito q):

Il suddetto bene, tenuto conto della attuale disposizione planimetrica e dello stesso contesto

condominiale, non risulta comodamente divisibile ne da un punto di vista urbanistico-

edilizio ne da un punto di vista economico.

Quesito r): *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;

Risposta al Quesito r):

Non è previsto pagamento di I.V.A. trattandosi di proprietà in capo ad una persona fisica.

Quesito s): *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 nella nota*

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 al Quesito s):***

È stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quanto sopra è stato verificato dal C.T.U. mediante:

1) Agenzia del Territorio (ex Catasto) provinciale di Enna;

2) Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (O.M.I.);

3) Sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di valutazione;

4) Indagine del mercato locale su immobili simili e vicini.

Nel dettaglio da accertamento catastale attraverso portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate

è stata verificata la proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] come meglio

esplicitato qui di seguito:

in data 19/03/2018 la **Visura** e la **Planimetria**, allegate alla presente relazione peritale, dei

seguenti immobili:

- *Fabbricato sito in Piazza Armerina, Viale Trigona, n. 12 - Censito all'Agenzia del Territorio al Foglio n° 132, Particella n° 902, sub. n° 34, Cat. A/10 – Cl 1 - Cons. 7 vani - Sup. 135 mq, Rendita € 979,72;*

I suddetti dati derivati da **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2016**, nota

presentata con Modello Unico in atti dal 12/01/2017 Repertorio n. 10567, Rogante

DOTTORE Giuseppe. Sede: GRAMMICHELE Registrazione: Sede: CESSIONE DI

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 214.1/2017).

M E T O D O D I S T I M A

Tra i possibili metodi di stima conosciuti da utilizzare e applicabili agli specifici immobili

oggetto di stima, il metodo che verrà adottato per determinare il più probabile valore di

mercato, da attribuire ai beni oggetto di stima è:

IL METODO DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Tale metodo viene applicato in riferimento ai seguenti parametri:

- 1) Tecnici (Euro/mc vuoto per pieno, Euro/mq per superficie utile o coperta);
- 2) Economici (Fitto e reddito presi come termine di confronto, in riferimento ad altri fabbricati simili già compravenduti);
- 3) Ad impressione, detta anche a vista (tra il bene da stimare ed altri già venduti).

Tra i suddetti parametri quelli tecnici indicati al punto 1) assumono maggiore ufficialità

rispetto ai seguenti indicati ai punti 2) e 3) che restano comunque delle linee guida utili al

raggiungimento del più probabile “**valore di mercato**”.

I valori appresso riportati sono stati desunti attraverso una indagine di mercato basata su

prezzi noti per beni simili e vicini, opportunamente omogeneizzati in modo da creare

una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

oggetto di comparazione, e nell’inserimento dei beni oggetto di stima in uno dei gradini

della citata scala.

Lo scrivente si è avvalso anche della propria *expertise* oltre che delle proprie conoscenze dell'attuale mercato immobiliare locale, nonché il confronto con altri tecnici professionisti esperti del settore.

STIMADEIBENI

Da una attenta analisi di quello che è l'attuale mercato immobiliare, relativamente a beni simili e vicini a quelli oggetto di valutazione, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni di cui è stima, lo scrivente è giunto alla conclusione che il "**più probabile valore di mercato**" da attribuire al sotto citato bene:

- *Fabbricato sito in Piazza Armerina, Viale Trigona, n. 12- Censito all'Agenzia del Territorio al Foglio n°132, Particella n° 902, sub. n° 34, Cat. A/10 - Cl 1 - Cons. 7 vani - Sup. 135 mq, Rendita €979,72;*

Qui di seguito il Valore di Mercato determinato:

- Il più probabile Valore di Mercato risulta essere:

€135.000,00 (Euro-Centotrentacinquemila/00-);

Nel quesito posto in realtà viene chiesta la valutazione dell'usufrutto in capo all'esecutato Sig. [REDACTED] quantificata come da atti in 1/2.

Per il calcolo dell'usufrutto, il sottoscritto C.T.U., si è avvalso della tabella che riporta i Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%.

Considerata l'età anagrafica dell'esecutato Sig. [REDACTED]

Verificato il Coefficiente della citata tabella in rapporto all'età pari a [REDACTED] e rapportato al valore attribuito all'immobile, ne consegue che il Valore dell'usufrutto ottenuto è il seguente:

- Il Valore dell'Usufrutto calcolato risulta essere:

€78.975,00 (Euro-Settantottomilanovecentosettantacinque/00-

); Tenuto conto che il Sig. [REDACTED] in possesso di una quota di usufrutto pari a ½

si

ottiene:

€39.487,50 (Euro-Trentanovemilaquattrocentoottantasette/50-);

CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, dallo studio dei fascicoli del procedimento, dei documenti

acquisiti e dagli accertamenti effettuati si può confermare quanto sopra.

Ciò è quanto posso rassegnare in espletamento all'incarico ricevuto.

Ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia concessa al sottoscritto C.T.U. per

l'espletamento dell'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale

chiarimento e/o adempimento necessario, trasmette la presente relazione alle parti in causa e

resta in attesa di eventuali controdeduzioni nei termini previsti dal verbale di incarico al fine

di integrare i chiarimenti per il successivo deposito della relazione peritale definitiva.

La presente relazione peritale si compone di n° 12 pagine. Si allegano inoltre:

- All. n° 1 - Verbale di sopralluogo;
- All. n° 2 - Elaborato E.P.F. completo di documentazione fotografica, visure Ipo-Catastali e stralci aggiornati;

Del che il presente letto, confermato e sottoscritto.

Enna li 30/05/2018

Il C.T.U. Nominato

Dott. ing. Salvatore Melita

