

TRIBUNALE DI ENNA
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 17/16 R.G. Es.

Creditore procedente: ITALFONDARIO S.p.A.

Debitore esecutato:

Giudice: DOTT. NUNZIO NOTO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEL DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI

Dott. Ing. Giuseppe Biondi
Servizi di Ingegneria
Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)
Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483
Email: ziogb@libero.it
Pec: giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it

- 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 urbanistica-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, 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 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; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di 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 caratteristiche di cui all'art. 131. 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 decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni;
- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni interiori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

OPERAZIONI PERITALI

Attività di consulenza

Tramite raccomandata A.R. e posta certificata, inoltrati in data 23.05.2016, si comunicava alle parti che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto a Leonforte, sui luoghi oggetto di esecuzione, in data 01.06.2016 alle ore 9,00.

Mercoledì 01 Giugno 2016, alle ore 9,00, sui luoghi oggetto di esecuzione si dava inizio delle attività "de quo" a Leonforte, con conseguente stesura del verbale di inizio delle operazioni peritali che in originale si allega (allegato n.2); in tale occasione lo scrivente per l'assenza delle parti non poteva accedere ai

luoghi pertanto dopo aver contattato nuovamente le parti si recava nei luoghi oggetto di esecuzione Martedì 7 Giugno e di fatto dava inizio alle operazioni dequo. In tale occasione prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava rilievo geometrico e fotografico del bene pignorato con le risultanze di seguito descritte. Nell'occasione lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Leonforte al fine di acquisire copia degli elaborati grafici di progetto ed autorizzazioni rilasciate per i lavori eseguiti.

In data 01.07.2016 veniva rilasciata copia della documentazione richiesta dal comune di Leonforte.

Descrizione sintetica della vicenda

Con contratto di mutuo fondiario n.0366050765732 stipulato in data 09.10.2007 la Sanpaolo S.p.A. concedeva un mutuo al sig. Faro Salvatore nato a Leonforte il 07.10.1983 e a garanzia di tale mutuo concorrevano i signori

Con Atto di Precetto la Italfondario S.p.A. intimava e precettava i sig.ri a pagare entro e non oltre dieci giorni dalla notifica la somma di € 33.279,02 oltre interessi. Trascorsi invano i dieci giorni la Italfondario procedeva con il pignoramento dei beni.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del precedente Italfondario S.p.A. sottoponeva a pignoramento i seguenti beni:

Unità negoziale n.1

- unità immobiliare sita nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub 2;

Unità negoziale n.2

- unità immobiliare sita nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub 4;

Unità negoziale n.3

- unità immobiliare sita nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub 3.

RISPOSTA AI QUESITI

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.*

I beni oggetto di pignoramento si possono suddividere in tre gruppi:

UNITÀ NEGOZIALE N.1

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 classe 4 vani 2 Rendita € 56,81 in proprietà del signor

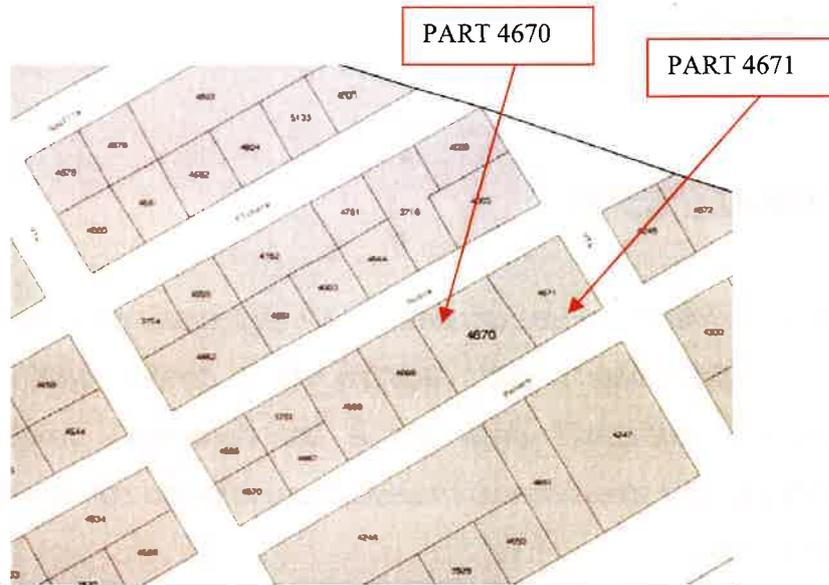
UNITÀ NEGOZIALE N.2

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 87,80 in proprietà per l'intero del signor

UNITÀ NEGOZIALE N.3

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 109,75 in proprietà per l'intero della signora

STRALCIO CATASTALE Fg 44 Comune di Leonforte - scala grafica



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 soggetti.*

Gli edifici oggetto di pignoramento e ricadenti nell' **UNITÀ NEGOZIALE N.1**, N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 classe 4 vani 2 Rendita € 56,81 in proprietà del signor

UNITÀ NEGOZIALE N.2 unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 87,80 in proprietà per l'intero del signor

UNITÀ NEGOZIALE N.3 unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 109,75 in proprietà per l'intero della signora

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

Dalle indagini effettuate dallo scrivente sulla provenienza del bene è emerso quanto segue:

UNITÀ NEGOZIALE N.1:

relativamente all'abitazione sita a Leonforte e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 è pervenuta ai signori

beni con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa Laura Messina del 08.03.2000 rep.23205 trascritto il 17.03.2000 ai nn.2770/2549,

UNITÀ NEGOZIALE N.2

Relativamente all'abitazione sita a Leonforte e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4 cateq. A/3

con atto di vendita in Notaio Antonio Longo del 30.06.1971 rep.7120 trascritto il 03.07.1971 ai nn.24203/19497 da potere della

Di detto fabbricato non risulta trascritto alcun atto di alienazione da parte del
e non risulta trascritta alcuna successione, testamento o eredità.

UNITÀ NEGOZIALE N.3

Relativamente all'abitazione sita a Leonforte e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 alla signor

per una **quota di 1/7** per successione legittima in morte (trascritta il 27.08.1968 ai

nn.28589/23609; per una **quota di 6/7** per atto di vendita in Notaio Carlo Patti del 20.08.1969 trascritto il 04.09.1969 ai nn.28913/23759 da potere dei signori

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene citata come parte creditrice il sig.

Le quote ed i rispettivi fabbricati che vengono pignorati sono i seguenti:

UNITÀ NEGOZIALE N.1

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 classe 4 vani 2 Rendita € 56,81 in proprietà del signor

UNITÀ NEGOZIALE N.2

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 87,80 in proprietà per l'intero del signor

UNITÀ NEGOZIALE N.3

unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 109,75 in proprietà per l'intero

Dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23.03.2016 si evince che vengono pignorati gli immobili (ricadenti nell'unità negoziale n.2) del sig. **Fare**

Per quanto attiene gli altri fabbricati pignorati la documentazione prodotta risulta completa per quanto attiene allo stato possessorio e catastale e quindi si può procedere ad un completo accertamento.

Quesito e) – *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in*

caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

I beni oggetto di pignoramento risultano denunciati al Catasto Fabbricati. Dal rilievo effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali è emerso che nonostante siano censiti tre fabbricati in realtà si tratta di un solo fabbricato e quindi di una sola unità immobiliare. Pertanto occorre presentare un atto di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna relativo alla fusione di dette particelle soltanto dopo aver allineato la ditta proprietaria con relativo atto di compravendita affinché le tre particelle abbiano un unico proprietario.

Per quanto attiene alla particella censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4 essa è in proprietà del sig. Faro Salvatore nato a Leonforte il 31.07.1924 che non è tra i garanti del mutuo e che tra l'altro è deceduto in data 30.08.2014 e per cui non è stata depositata e trascritta nessuna successione o testamento olografico.

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.*

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione contro** del 16.10.2007 Registro generale n.11049 e Registro particolare n.1919 per atto di mutuo fondiario, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro

07.10.1983, relativamente ai beni:

- o Abitazione di tipo rurale A/6 in Leonforte via Denaro n.38 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2;

- Abitazione di tipo economico A/3 sita a Leonforte in Via Penaro n.40 e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4;
- Abitazione di tipo economico A/3 sita il Leonforte in Via Nuova 29 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3.
- **Iscrizione contro** del 10.10.2013 Registro generale n.7881 e Registro particolare n.561 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Nicosia del 12.03.2013 a favore di Banca Agricola Popolare Ragusa contro ~~Leonforte il 07.10.1983~~, relativamente ai beni:
 - Abitazione di tipo rurale A/6 in Leonforte via Denaro n.38 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2;
- **Trascrizione contro** del 23.03.2016 Registro generale n.1694 e Registro particolare n.1437 nascente da Pignoramento Ufficiale Giudiziario di Enna del 29.01.2016 a favore di Italfondario S.p.A. ~~contro~~ ~~Leonforte il 07.10.1983~~, relativamente ai beni:
 - Abitazione di tipo rurale A/6 in Leonforte via Denaro n.38 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2;
 - Abitazione di tipo economico A/3 sita a Leonforte in Via Penaro n.40 e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4;
 - Abitazione di tipo economico A/3 sita il Leonforte in Via Nuova 29 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3.

Con il decreto di trasferimento le iscrizioni/trascrizioni da cancellare sono di seguito elencate:

- **Iscrizione contro** del 16.10.2007 Registro generale n.11049 e Registro particolare n.1919 per atto di mutuo fondiario, a favore di Intesa

Canale S.p.A. contro Enna Giuseppe nato il 16.03.1961, Matrimonio Concordato n. 314/13 M.124 Leonforte Enna n.2507/1504 e la
perizia per stima di parte Per Estimatore nato il 23.03.2016, n.1694 e la
Registro particolare n.1437 nascente da Pignoramento Ufficiale

- lativamente ai beni:
- Abitazione di tipo rurale A/6 in Leonforte via Denaro n.38 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2;
 - Abitazione di tipo economico A/3 sita a Leonforte in Via Penaro n.40 e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4;
 - Abitazione di tipo economico A/3 sita il Leonforte in Via Nuova 29 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3.

- **Trascrizione contro** del 23.03.2016 Registro generale n.1694 e Registro particolare n.1437 nascente da Pignoramento Ufficiale Giudiziario di Enna del 29.01.2016 a favore di Italfondario S.p.A. ~~contro~~
Enna Giuseppe nato il 16.03.1961, Matrimonio Concordato n. 314/13 M.124 Leonforte Enna n.2507/1504 e la
perizia per stima di parte Per Estimatore nato il 23.03.2016, n.1694 e la
beni:

- Abitazione di tipo rurale A/6 in Leonforte via Denaro n.38 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2;
- Abitazione di tipo economico A/3 sita a Leonforte in Via Penaro n.40 e censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4671 sub.4;
- Abitazione di tipo economico A/3 sita il Leonforte in Via Nuova 29 piano terra censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3.

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

Trattandosi di fabbricati lo scrivente non ha ritenuto opportuno acquisire i certificati di destinazione urbanistica.

Quesito h) – *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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.*

In data 25.08.1971 veniva presentato al Comune di Leonforte un progetto riguardante i lavori di rimozione della copertura e costruzione dei solai sottotetto nei vani terrani siti a Leonforte Via Penaro, Via Mazza e Via Nuova, di proprietà dei signori coniugi *Piero Spadaro e Paola Spadaro*. In data 19.02.1972 tale progetto veniva approvato e in data 21.01.1972 riceveva anche il nulla osta del Genio Civile n.820.

In data 18.09.1973 veniva rilasciato il Nulla Osta per esecuzione lavori edili da parte del Comune di Leonforte per i lavori di riattamento e sopraelevazione di un piano in seguito alla domanda del sig. *Luigi Spadaro*.

In data 28.09.1977 veniva presentato un progetto relativo ai lavori di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un piano primo, del fabbricato sito in Leonforte in Via Nuova 29 di proprietà dei coniugi *Piero Spadaro e Paola Spadaro*, tale progetto veniva approvato dalla Commissione Edilizia con parere favorevole del 13.03.1978. In data 20.07.1978 veniva presentata variata al progetto precedentemente approvato che otteneva parere favorevole a condizione in data 05.01.1979. Tale progetto otteneva anche il N.O. del genio Civile di Enna in data 02.08.1978 prot. N.3069 sez.3.

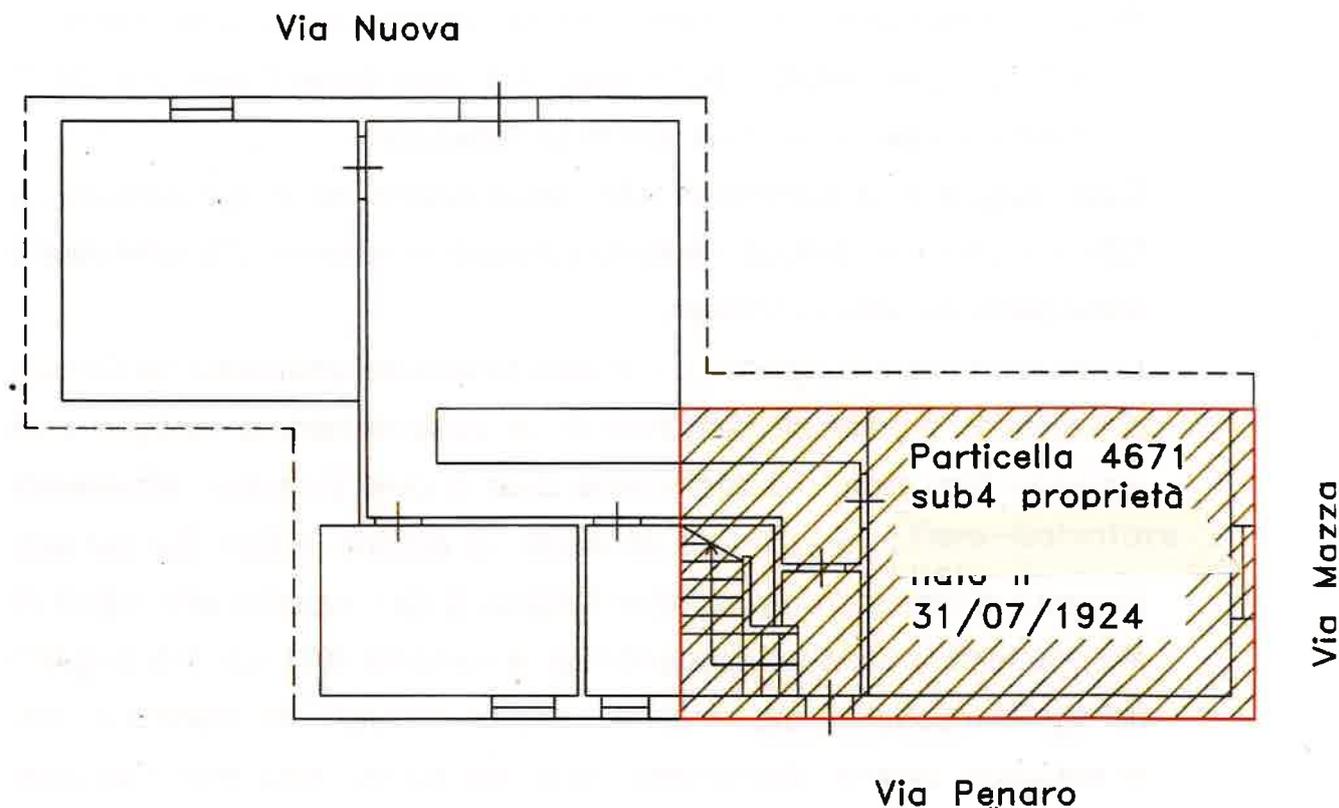
Pertanto visti tutti i progetti presentati e le autorizzazioni ottenute a parere dello scrivente i fabbricati pignorati sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia.

Quesito 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.*

I bene oggetto di pignoramento risultano attualmente occupati dai debitori esecutati che li utilizzano con continuità.

Quesito 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.).*

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che le tre particelle, in ditta proprietaria diversa, nello stato di fatto risultano uniti tra loro formando di fatto un'unica particella. Lo stato di fatto verificato dallo scrivente al momento del sopralluogo durante le operazioni peritali restituisce la seguente planimetria:



Il tratto tratteggiato e bordato in rosso identifica i confini della particella 4671 sub 4 di proprietà del sig. [redacted] che non risulta tra i garanti del mutuo pertanto lo scrivente non considererà nel prosieguo questa particella.

Le particelle che saranno trattate nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono quelle contraddistinte con unità negoziale n.1 e n.3, in particolare si tratta delle particelle non campite nella planimetria riportata sopra, (in allegato n.1 si riportano le planimetrie catastali presenti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio):

- ❖ unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 classe 4 vani 2 Rendita € 56,81 in proprietà del signor [redacted]

- ❖ unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 109,75 in proprietà per l'intero della signora: [REDACTED]

Data l'esiguità delle superfici e nella considerazione che le due particelle, di fatto unite fra loro, sono al momento indivisibili lo scrivente CTU effettuerà la stima dell'intera unità immobiliare.

L'unità immobiliare in oggetto, sita in zona fortemente urbanizzata del Comune di Leonforte, è posta al piano terra di un corpo di fabbrica contiguo a tre elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso di civile abitazione. Attualmente l'accesso al piano terra avviene attraverso un portone in ferro che consente l'ingresso al vano scala che permette l'accesso ai piani superiori dello stabile ed al piano terra in questione, passando per la particella 4971 sub 4 di proprietà del sig. ~~Faro Salvatore~~ che non è tra i debitori esecutati. Un ulteriore accesso all'abitazione avviene direttamente dalla via Nuova, attraverso una porta finestra.

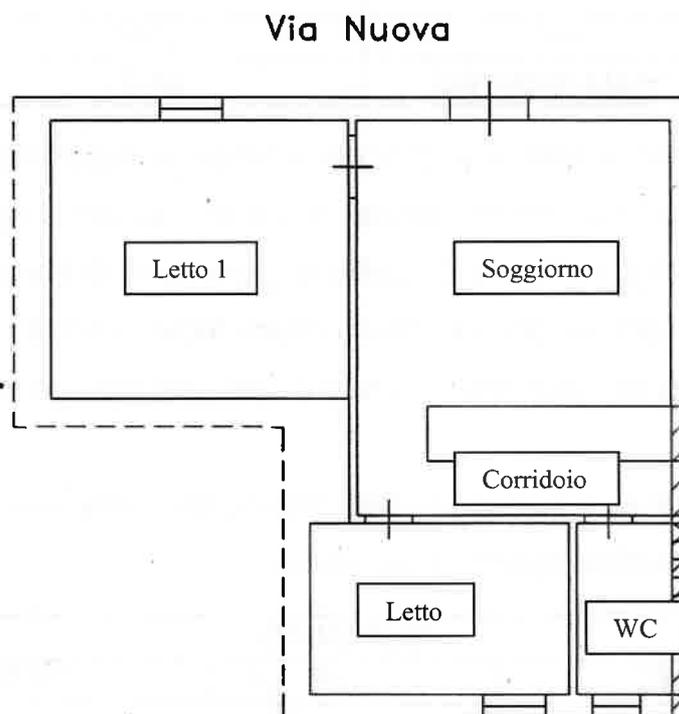
Quesito k) – *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.*

Dai rilievi effettuati, mirati ad acquisire informazioni sullo stato degli edifici è emerso che:

- le strutture portanti in muratura e c.a. sono in ottimo stato: non si evidenziano lesioni, non ci sono macchie di umidità;
- i solai dell'edificio sono in ottimo stato;
- l'intonaco esterno è in discreto stato: non presenta lesioni e tracce di umidità, seppur manca lo strato di finitura;
- gli infissi esterni e le persiane, in alluminio, sono in buono stato;

- i pavimenti, in gres porcellanato sono in ottimo stato: non presentano cedimenti e avvallamenti;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i servizi dell'immobile sono in ottimo stato;
- le pareti interne tinteggiate con pittura del tipo lavabile, sono in buono stato: non sono visibili segni di lesioni e tracce di umidità;
- l'immobile in tutte le sue parti è dotato dell'impiantistica necessaria (impianto elettrico, impianto idrico e impianti sanitari);
- l'unità strutturale nel suo complesso è ben illuminata, direttamente aerata dall'esterno attraverso innumerevoli aperture.

Di seguito si riporta la planimetria con l'esatta indicazione delle destinazioni d'uso dei vari locali:



Il valore di mercato del bene pignorato viene valutato sulla scorta di una stima sintetica considerando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni

immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Leonforte opportunamente adeguati allo stato attuale dell’edificio.

La superficie complessiva convenzionale dell’immobile, posta a base della stima, verrà calcolata, sulla scorta dei rilievi condotti dallo scrivente, secondo le indicazioni fornite nel D.M. del 10 Maggio 1977 art.2, come somma della superficie utile e del 60% della superficie non residenziale ($Su + 60\% \times Snr$).

Per superficie utile (Su) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

CONSISTENZA PIANO TERRA	
LOCALE	SUP. UTILE (mq)
SOGGIORNO	18,23
LETTO	7,26
LETTO 1	13,68
WC	2,64
Totale superfici	41,81

Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell’alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell’organismo abitativo quali androni d’ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate a netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogativo della superficie utile e non residenziale dell’edificio oggetto di valutazione:

SUPERFICI		
PIANO	SUP. UTILE	SUP. NON RES.
Piano terra	41,81	0,00
Totali	41,8	0,00

$$Sc = (Su + 60\% \times Snr) = (41,80 + 0,60 \times 0,00) = \mathbf{41,80mq.}$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	980	L
Abitazioni civili	Ottimo	850	1200	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	720	1000	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	670	L
Autorimesse	NORMALE	300	450	L
Box	NORMALE	330	480	L

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando le finiture, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli

impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato sia di circa: $V_{\text{unitario}}=900,00 \text{ €/mq}$

pertanto l'abitazione assume un valore pari a:

$$V_{\text{abitazione}} = V_{\text{unitario}} \times S_C = 900,00 \text{ €/mq} \times 41,80 \text{ mq} = \mathbf{€ 37.620,00.}$$

Quesito 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.*

A parere dello scrivente è da preferire l'ipotesi di vendita in unico lotto sia perché le unità immobiliari oggetto di pignoramento risulterebbero poco appetibili agli eventuali acquirenti perché troppo piccole e non funzionali. Pertanto il lotto in vendita è costituito dall'unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.2 categ. A/6 classe 4 vani 2 Rendita € 56,81 in proprietà del signor *Paolo Giuseppe In regime* di comunione di beni con la *regole venditore Carolina* e dall'unità immobiliare sita al piano terra nel Comune di Leonforte, censita al N.C.E.U. Fg.44 part.4670 sub.3 categ. A/3 classe 2 vani 2 Rendita € 109,75 in proprietà per l'intero della signora *la Tonia Livrea*

Il valore di stima del Lotto ammonta ad € 37.620,00.

Quesito 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.*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Dott. Ing. Giuseppe Biondi
Servizi di Ingegneria
Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)
Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483
Email: ziogb@libero.it
Pec: giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it

UNITÀ NEGOZIALE N.1



Foto n.1: Prospetto su Via Penaro



Foto n.2: Prospetto su Via Nuova



Foto n.3: particolare corridoio



Foto n.4: particolare Bagno

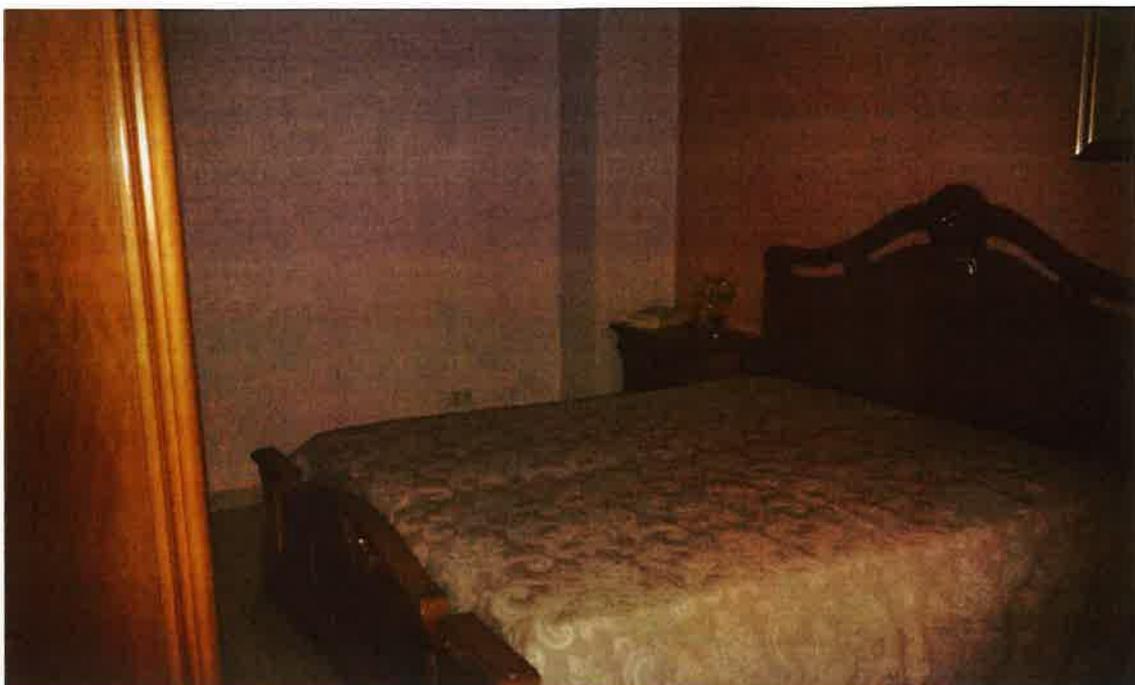


Foto n.5: particolare stanza da letto

UNITÀ NEGOZIALE N.2



Foto n.6: particolare soggiorno



Foto n.7: particolare stanza da letto 1



Foto n.8: particolare stanza da letto 1

Quesito 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 oggetto di pignoramento sono indivisi, in particolare i beni individuati all'unità negoziale n.1 sono in proprietà per intero del Sig. *[nome]*; i beni individuati all'unità negoziale n.1 sono in proprietà della signora *[nome]*

Quesito 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 caratteristiche di cui all'art. 131. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

Per determinare il corretto regime fiscale da applicare (IVA o imposta di registro) si deve accertare la sussistenza o meno in capo al soggetto cedente, del requisito soggettivo di cui all'articolo 1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto", e quindi, con riferimento al caso di fattispecie, si deve appurare se la vendita giudiziaria sia effettuata nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta e che i beni siano inerenti l'attività esercitata dallo stesso. In mancanza del requisito soggettivo, infatti, le vendite sono soggette alla formalità della registrazione in termine fisso con l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, per il combinato disposto degli articoli 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata allo stesso. A parere dello scrivente nel caso di fattispecie il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento

dell'IVA in quanto i beni oggetto di esecuzione sono in proprietà di persone fisiche e non giuridiche.

Quesito 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.*

Dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23.03.2016 si evince che vengono pignorati gli immobili (ricadenti nell'unità negoziale n.2) del sig. **FRANCESCO SALVATORE MARINO** che non è tra i garanti del mutuo e che tra l'altro è deceduto in data 30.08.2014 e alla data odierna non è stata presentata alcuna successione o testamento olografico.

Per quanto attiene le altre unità negoziali la documentazione prodotta risulta completa ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore e c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Quesito q) – *verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni.*

L'attestato di prestazione energetica (APE) con il D.Lgs n.63/2013 ha sostituito l'attestato di certificazione energetica, previsto dal D.Lgs. n.192 del 19.08.2005. Secondo la normativa vigente, l'APE deve essere redatto per gli edifici di civile abitazione.

L'APE ha una validità temporale di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che interessa l'edificio certificato.

Nell'attestato di prestazione energetica è riportata la classe dell'edificio e contiene indici numerici espressi in kWh/m²anno definiti come EP_{gl,nren} che è l'indice di prestazione energetica non rinnovabile, EP_{gl,ren} l'indice di prestazione energetica rinnovabile e le emissioni annue di CO₂.

Per avere un immobile in una classe "buona" occorre che siano efficienti sia il sistema edificio-impianto sul riscaldamento, sia il sistema di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile sito a Leonforte e censito al N.C.E.U. Fg.44 part. 4670 sub.2 ha una classe energetica pari a **G** con un EP_{gl,nren}=1071,10 kWh/m²anno, EP_{gl,ren}=0,00 kWh/m²anno e Emissioni di CO₂=66,50 kg/m²anno. Se si effettuano dei lavori l'indice di prestazione energetica diventa **C** con un EP_{gl,nren}=345,20 kWh/m²anno.

L'attestato di prestazione energetica è riportato in Allegato n.3.

L'immobile sito a Leonforte ha una classe energetica pari a **G** con un EP_{gl,nren}=498,10 kWh/m²anno, EP_{gl,ren}=0,00 kWh/m²anno e Emissioni di CO₂=27,10 kg/m²anno. Se si effettuano dei lavori l'indice di prestazione energetica diventa **D** con un EP_{gl,nren}=184,30 kWh/m²anno.

L'attestato di prestazione energetica è riportato in Allegato n.3.

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

I beni pignorati appartengono a edifici singoli e terreni pertanto non appartenendo a condomini non sono soggetti a spese straordinarie e spese di condominio.

Quesito s) – *verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.*

Tanto si doveva in virtù dell'incarico conferito,

Enna, 06.07.2016

Dott. Ing. Giuseppe Biondi