

TRIBUNALE DI NICOSIA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 71/11 R.G. Es.

Promossa da

BCC La Riscossa

nei confronti di

Società Esecutata + 1.

Illustrissimo Signor Giudice Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 04/04/2012 il sottoscritto Dott. Ing. Rindone Maria, con studio tecnico in Leonforte, C.so Umberto n.109, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. Previa prestazione di giuramento di rito all'udienza del 27/06/2012 veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

"Letti gli atti e i documenti.....;

.....il Consulente:

- 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, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il bene/i immobile/i 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua redazione o correzione;

- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento;*
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e 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 esempio 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, 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 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 le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e succ. mod. 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.

Il sottoscritto ingegnere fissava per il giorno 12/09/2012 alle ore 17.00, sui luoghi, l'inizio delle indagini peritali, convocando i legali e le parti a mezzo di fax e e-mail.

Alla data e all'ora stabilite è intervenuta la parte esecutata nella persona del legale rappresentante della Società esecutata, come già riportato nel verbale di sopralluogo ed il collaboratore autorizzato del CTU.

Nessuno si presentava per il precedente.

Lo scrivente procedeva ad un rilievo accurato dei luoghi effettuando tutti i rilievi e le misurazioni ritenuti necessari all'espletamento del mandato ricevuto, riportati in separato foglio.

RISPOSTE AI QUESITI

a. IDENTIFICAZIONI DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare pignorato a favore del creditore precedente, così come risulta in atti, è così descritto:

1. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sviluppatosi su più elevazioni ubicato nel Comune di Nicosia - En - via Vittorio Emanuele n.100 piano terra, destinata ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3, via V. Emanuele n.100, Piano T, zona censuaria 1, categ. C/1 classe 3, mq 145 R.C. € 1.797,27, immobile nella sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, specificati a seguire, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;
2. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sviluppatosi su più elevazioni ubicato nel Comune di Nicosia - En - via Vittorio Emanuele n.100 piano primo e secondo, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.4, via V. Emanuele n.100, Piano 1-2, zona censuaria 1, categ. A/10 classe 2, vani 16, R.C. € 2.371,57, immobile nella sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, specificati a seguire, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso;
3. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sviluppatosi su più elevazioni ubicato nel Comune di Nicosia - En - via Vittorio Emanuele n.100 primo piano seminterrato, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.9, via V. Emanuele n.100, Piano S1, zona censuaria 1, categ. A/10 classe 2, vani 10, R.C. € 1.482,23, immobile nella sua effettiva e reale consistenza, con più esatti confini e dati catastali, specificati a seguire, e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso.

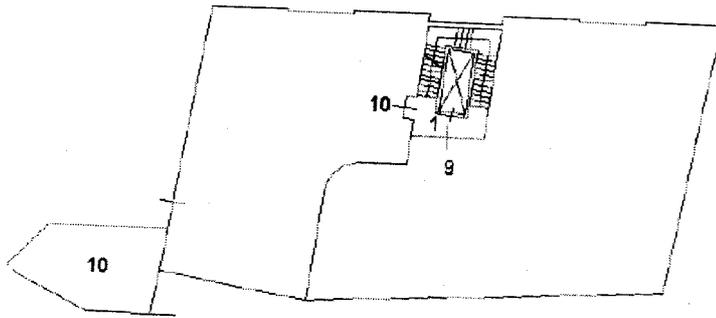
Il complesso degli immobili pignorati e ricompreso in un corpo di fabbrica adibito ad abitazione, uffici, negozi e istituto bancario direttamente prospiciente la pubblica via V. Emanuele con annesse pertinenze costituite da:

- Ingresso comune;
- Portico (area comune);
- Scala distributiva interna (bene comune non censibile);
- Torrino ascensore;
- Porzione di terrazzo comune;
- Corte comune.

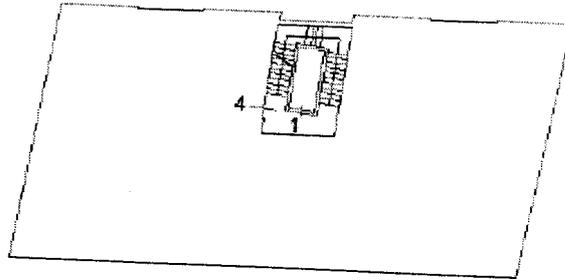
Ed accessori:

- Area esclusiva di mq 40 di pertinenza dell'unità immobiliare sopra individuata al n.1 sita in Nicosia, via Vittorio Emanuele n.100 piano terra, destinata ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3;
- Soppalco di mq 31 di pertinenza dell'unità immobiliare sopra individuata al n.1 sita in Nicosia, via Vittorio Emanuele n.100 piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3
- Terrazzo esclusivo di mq 69 di pertinenza dell'unità immobiliare sopra individuata al n.2 sita in Nicosia, via Vittorio Emanuele n.100 piano primo e secondo, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.4.

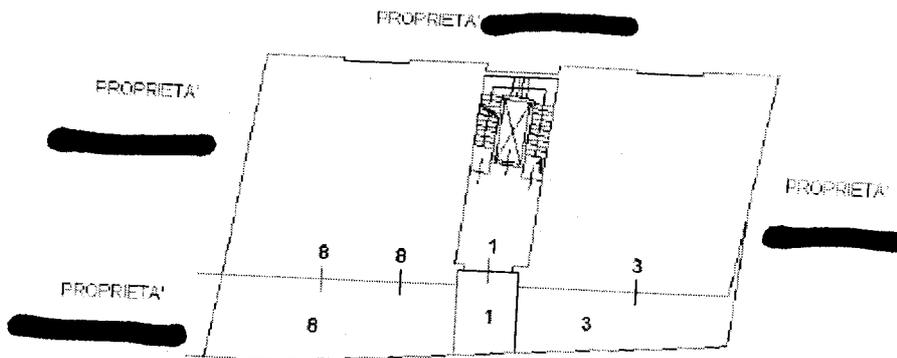
L'elaborato planimetrico catastale di seguito riportato consente una immediata individuazione dei sub della part.147 al fine di consentire una agevole individuazione delle unità immobiliari di che trattasi e delle relative pertinenze:



PIANO S1



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Unità immobiliare n.1: sita al piano terra di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3, via V. Emanuele n.100, Piano T, zona censuaria 1, categ. C/1 classe 3, mq

145 R.C. € 1.797,27, prospetta a nord-est su via V. Emanuele ed a sud-ovest con terreno costituente corte comune per la part.147 e confina a nord-ovest con terreno di proprietà di altra ditta e a sud-ovest con l'ingresso comune e la scala condominiale del fabbricato su cui insiste.

L'immobile ha estensione pari a 145 mq ed è adibito a negozio di abbigliamento con spazi espositivi/vendita, con relativi servizi igienici e soppalco a struttura metallica di estensione pari 31mq adibito a ripostiglio con altezza utile pari a 2,05m.

Le finiture risultano di recente fattura e di buona qualità, i pavimenti in cotto, gli infissi esterni prospicienti la pubblica via in ferro con vetri antisfondamento ed i servizi con piastrelle di ceramiche di media qualità; l'impianto idrico ed elettrico risulta efficiente e conforme alle vigenti normative; il locale è dotato di impianto di condizionamento.

Alla unità immobiliare n.1 afferiscono le pertinenze costituite dai beni comuni non censibili consistenti in:

Ingresso comune;

Portico (area comune);

Scala distributiva interna;

Torrino ascensore;

Porzione di terrazzo comune;

Corte comune.

Gli accessori afferenti l'unità immobiliare n.1 sono:

- Area esclusiva esterna al piano terra, di estensione pari a mq 40, destinata a marciapiede ed aiuole, confinante con la pubblica via V. Emanuele;

- Soppalco di mq 31 ubicato in prossimità del prospetto sud-ovest in struttura metallica destinato a ripostiglio.

Il rilievo ha confermato le superfici riportate nelle planimetrie presenti al N.C.E.U. e nella documentazione in atti.

Unità immobiliare n.2: sita al piano primo e secondo di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.4, via V. Emanuele

n.100, Piano 1-2, zona censuaria 1, categ. A/10 classe 2, vani 16, R.C. € 2.371,57. L'unità immobiliare occupa l'intero piano primo e secondo del fabbricato e pertanto prospetta a nord-est su via V. Emanuele ed a sud-ovest con terreno costituente corte comune per la part.147, mentre a nord-ovest confina con terreno di proprietà di altra ditta e a sud-ovest con terreno costituente corte comune.

L'unità immobiliare risulta vuota ed inusitata con pavimenti in scaglie di marmo di colore rosso e infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro temprato a tutta altezza, servito da impianto elettrico funzionante, impianto di riscaldamento a pompe di calore e diffusori, impianto di aspirazione forzata in condotto, impianto idrico-sanitario ed intonaci e tinteggiature da ripristinare.

Alla terrazza si accede attraverso la scala condominiale che conduce al torrino scala ed ascensore.

L'unità ha superficie utile pari a circa mq 385 ed ha altezza utile pari a 3,75m.

Alla unità immobiliare n.2 afferiscono le pertinenze costituite dai beni comuni non censibili costituiti da

Ingresso comune;

Portico (area comune);

Scala distributiva interna;

Torrino ascensore;

Porzione di terrazzo comune;

Corte comune.

Gli accessori afferenti l'unità immobiliare n.2 sono:

- Terrazzo esclusivo di mq 69 sito al piano secondo.

Il rilievo ha confermato le superfici riportate nelle planimetrie presenti al N.C.E.U. e nella documentazione in atti.

Unità immobiliare n.3: sita al primo piano seminterrato di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.9, via V. Emanuele n.100, Piano S1, zona censuaria 1, categ. A/10 classe 2, vani 10, R.C. € 1.482,23.

L'unità è interrata sul lato nord-est e confina a nord-ovest con terreno di proprietà di altra ditta, a sud-ovest con terreno costituente corte comune e prospetta a sud-est su corte comune.

L'unità immobiliare, adibita ad uffici, risulta rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di livello medio-alto con pavimenti in brecciato di marmo di colore bianco e infissi esterni in lamierino zincato e vetro, servito da impianto elettrico funzionante, impianto di riscaldamento a pompe di calore e diffusori, impianto di rivelazione incendi, impianto di aspirazione forzata in condotto, impianto idrico-sanitario.

Alla unità immobiliare n.3 afferiscono le pertinenze costituite dai beni comuni non censibili costituiti da

Ingresso comune;

Portico (area comune);

Scala distributiva interna;

Torrino ascensore;

Porzione di terrazzo comune;

Corte comune.

L'unità è estesa 250,7 mq utili ed ha altezza utile pari a 3,75 m.

Il rilievo ha confermato le superfici riportate nelle planimetrie presenti al N.C.E.U. e nei certificati in atti.

b. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

ESECUTATO

Il terreno e l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento e precisamente:

Unità immobiliare n.1: foglio 81 part.147 sub.3;

Unità immobiliare n.2: foglio 81 part.147 sub.4;

Unità immobiliare n.3: foglio 81 part.147 sub.9;

appartengono per l'intera quota di possesso (1000/1000) alla società debitrice dal 12/12/1992 a seguito di acquisto con rogito del notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep.9318 trascritto ad Enna il 14/12/1992 ai nn.10164/8861.

c. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione prodotta si è verificata, per il ventennio antecedente alla data del pignoramento, l'esatta provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni. Le unità immobiliari identificate col mappale 147/3 e 147/4 derivano dal mappale 147 giusta variazione n.1882 del 02/10/2000 prot.61543 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, commerciale, ufficio.

L'unità immobiliare identificata col mappale 147/9 deriva dal mappale 147/2 e 147/5 giusta variazione n.382 del 08/03/2001 prot.23530 per frazionamento e fusione; i subalterni 147/2 e 147/5 derivano dal mappale 147 giusta variazione n.1882 del 02/10/2000 prot.61543 per divisione, ampliamento, etc.; la part.147 del medesimo foglio 81 risulta ente urbano a seguito di tipo mappale n.236 del 30/03/2000.

I beni oggetto della procedura sono pervenuti alla società debitrice per atto di vendita a rogito del notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep.9318 trascritto ad Enna il 14/12/1992 ai nn.10164/8861 da potere di

_____ per la quota di 49/100,
_____ per la quota di 49/100,
_____ / per la quota rimanente di 2/100.

Ai precedenti proprietari i beni erano pervenuti per atto di vendita a rogito del notaio Polizzano di Nicosia in data 11/05/1979 rep.18141/6672 trascritto a Enna il 12/05/79 ai nn.3361/3089.

d. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione in atti, unitamente a quella conseguita dal CTU, ha consentito un completo accertamento.

e. ACCATASTAMENTO DEI BENI

BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il bene ubicato via Vittorio Emanuele n.100 del Comune di Nicosia risulta regolarmente censito al N.C.E.U. di Enna nel seguente modo:

Unità immobiliare n.1: via V. Emanuele n.100 P.T., foglio 81 part.147 sub.3, cat. C/1, Cl.3, cons.145mq;

Unità immobiliare n.2: via V. Emanuele n.100 P.1-2., foglio 81 part.147 sub.4, cat. A/10, Cl.2, cons.16 vani;

Unità immobiliare n.3: via V. Emanuele n.100 P.S1, foglio 81 part.147 sub.9, cat. A/10, Cl.2, cons.10 vani.

f. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione richiesta presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Enna Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in cui è presente il soggetto esecutato:

1. ANNOTAZIONE del 24/11/2001 - Registro particolare 398 Reg. Gen. 9215 Pubblico Ufficiale Rizzo Massimo Rep. 21489/10372 del 30/10/2001 - Restrizione di beni - formalità di riferimento iscrizione n.934 del 1993;
2. ISCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro particolare 992 Reg. Gen. 13113 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - restrizione di beni; documenti correlati: annotazione n.421 del 05/05/2010;
3. ISCRIZIONE del 22/09/2004 - Registro particolare 1859 Reg. Gen. 10116 Pubblico ufficiale Fiorenza Grazia derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario - restrizione di beni; documenti correlati: annotazione n.426 del 24/05/2010;

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2011 - Registro particolare 8468 Reg. Gen. 10297 Pubblico ufficiale Tribunale di Nicosia rep.523 del 28/11/2011 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili gravante sulla unità negoziale n.1 composta da:

Unità immobiliare n.1: foglio 81 part.147 sub.3;

Unità immobiliare n.2: foglio 81 part.147 sub.4;

Unità immobiliare n.3: foglio 81 part.147 sub.9;

a favore del soggetto n.1: Banca di Credito Cooperativo "La Riscossa di Regalbuto" Soc. Coop. a r.l. con sede in Regalbuto (En) relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro la società esecutata con sede in Nicosia (En) relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

g. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/ I BENE/I

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato multipiano ricadente **in zona territoriale omogenea "B2 - Zona estensiva di completamento"** come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, che si allega.

h. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio su cui insistono i beni oggetto di esecuzione risulta autorizzato con Nulla Osta Sindacale n.70/66 del 08/07/1966 e Nulla Osta per variante approvato dalla C.E. il 10/09/66, rilasciati il 17/09/1966.

Con autorizzazione n.51 del 09/06/2003 rilasciata dal Comune di Nicosia il piano terra del fabbricato è stato diviso in due unità

immobiliari e veniva pertanto costituita l'unità di cui al bene n.1 identificato al fg.81 part.147/3.

Con autorizzazione n.20 del 11/03/1999 rilasciata dal Comune di Nicosia il piano primo del fabbricato, di cui al bene n.2 identificato al fg.81 part.147/4, ha subito un cambio di destinazione d'uso da "commerciale" ad "uffici" prevedendo altresì una differente distribuzione degli spazi interni, di fatto non modificata rispetto alla distribuzione di cui alla precedente autorizzazione e quale riportata in planimetria catastale senza sostanziali alterazioni;

Con autorizzazione n.5 del 28/01/2000 rilasciata dal Comune di Nicosia il piano primo seminterrato del fabbricato, di cui il bene n.3 identificato al fg.81 part.147/9 è parte, ha subito un cambio di destinazione d'uso da "commerciale" ad "uffici" prevedendo altresì una differente distribuzione degli spazi interni, di fatto non modificata rispetto alla distribuzione di cui alla precedente autorizzazione e quale riportata in planimetria catastale senza sostanziali alterazioni e con divisioni costituite con separatori smontabili per allestimenti di spazi espositivi;

Lievi interventi di adattamento, relativi ad opere interne eseguite, data anche la loro natura provvisoria e facilmente rimovibili, rilevate da questo CTU in fase di accertamento peritale, non necessitano di rilascio di concessione edilizia e/o autorizzazione.

i. OCCUPAZIONE DEL/I BENE/I

Il bene n.1, individuato al foglio 81 part.147 sub.3, sito al piano terra di via Vittorio Emanuele n.100, risulta locato per usi commerciali, con contratto esennale decorrente dal 01/10/1996 e tacitamente rinnovabile, registrato all'Ufficio del Registro di Nicosia il 03/11/1996 al n.442 serie 3, al sig. _____

_____ e ivi domiciliato alla _____
nella qualità di legale rappresentante della società _____
_____ con canone di £.22.200.000 annui

oltre IVA; con revisione del superiore contratto veniva pattuito a decorrere dal 01/01/1998 un canone di locazione di £.18.500.000 oltre IVA annui.

Il bene n.2, individuato al foglio 81 part.147 sub.4, sito al piano primo e secondo di via Vittorio Emanuele n.100, risulta locato, come sede dell'associazione sportiva, artistica e ricreativa, _____ con contratto di affitto del 02/04/2012 per una durata di sei anni al

_____) decorrente dal "giorno in cui avverrà l'inaugurazione", con canone di locazione concordato di €.9.600 annui; il contratto non risulta ancora registrato giacchè l'immobile è stato concesso in locazione a titolo gratuito nella disponibilità del conduttore a far data dal 02/04/2012 e fino a ultimazione dei lavori di adeguamento all'attività sportiva che ivi si andrà a svolgere.

Il bene n.3, individuato al foglio 81 part.147 sub.9, sito al primo piano seminterrato di via Vittorio Emanuele n.100, risulta affittato con contratto del 15/12/1994 registrato a Nicosia al n.432 serie 3 del 15/12/1994, aggiornato telematicamente il 29/11/2006 a _____ con canone annuo di €.30.000,00 oltre IVA annui.

In relazione alla "minimum tax" sugli affitti, stabilita nel meccanismo previsto dai commi dal 341 al 343 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, la congruità del canone pattuito è verificata allorquando il valore del canone di locazione risultante dal contratto depurato di IRPEF (15%) risulta non inferiore al 10% del "valore catastale" rivalutato, cioè **dell'immobile** determinato ai fini dell'imposta di registro.

Il **valore dell'immobile**, da confrontare con il canone di locazione, deve essere determinato applicando alla rendita catastale rivalutata (1,05%) i coefficienti di cui al comma 4 dell'art. 52, D.P.R. 131/1986 e cioè 63 per gli immobili di categoria A/10 e 42,84 per gli immobili di categoria C, indi calcolandone il 10%.

Il meccanismo applicativo della disposizione contenuta nell'art. 41-ter è rappresentato nella Tabella che segue:

Bene n.1

CALCOLO CONGRUITA' CANONE LOCATIVO ANNO 1998	
Rendita catastale Immobile	€ 1,797.27
Rendita catastale rivalutata (x 1,05)	€ 1,887.13
Valore dell'immobile (per il 1998 = 50)	€ 94,356.68
10% valore immobile	€ 9,435.67
Canone annuo locazione ridotto del 15%	€ 8,121.28

Bene n.2

CALCOLO CONGRUITA' CANONE LOCATIVO ANNO 2012	
Rendita catastale Immobile	€ 2,371.57
Rendita catastale rivalutata (x 1,05)	€ 2,490.15
Valore dell'immobile (per il 2012 = 63)	€ 156,879.36
10% valore immobile	€ 15,687.94
Canone annuo locazione ridotto del 15%	€ 8,160.00

Bene n.3

CALCOLO CONGRUITA' CANONE LOCATIVO ANNO 1994	
Rendita catastale Immobile	€ 1,482.23
Rendita catastale rivalutata (x 1,00)	€ 1,482.23
Valore dell'immobile (per il 1994 = 50)	€ 74,111.50
10% valore immobile	€ 7,411.15
Canone annuo locazione ridotto del 15%	€ 25,500.00

Poiché il reddito minimo da dichiarare deve essere non inferiore al maggiore dei due importi sopra riportati, il canone di locazione pattuito per i cespiti n.1 e n.2 non risulta congruo.

j. OPERAZIONI UTILI PER LA VENDITA

Lotto n.1: unità immobiliare sita al piano terra di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.3, zona censuaria 1, categ. C/1 classe 3, mq 145 R.C. con annesse pertinenze ed accessori costituiti da area esclusiva esterna al piano terra, di estensione pari a mq 40, destinata a marciapiede ed aiuole, e soppalco di mq 31 in struttura metallica destinato a ripostiglio.

Lotto n.2: unità immobiliare sita al piano primo e secondo di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.4, categ. A/10 classe 2, vani 16, con annesse pertinenze ed accessorio costituito da terrazzo esclusivo di mq 69 sito al piano secondo.

Lotto n.3: unità immobiliare sita al primo piano seminterrato di via Vittorio Emanuele n.100, destinata ad ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 81 part.147 sub.9, categ. A/10 classe 2, vani 10, con annesse pertinenze.

k. VALORE DELL' IMMOBILE

VALUTAZIONE BENI APPARTENENTI ALL' ESECUTATO

Il criterio di stima adottato è il METODO COMPARATIVO. Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e eseguita la comparazione dei prezzi in zona per immobili similari e di pari età, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché della natura stessa della vendita giudiziaria, è stata operata una riduzione del 20% sul valore libero di mercato. Le fonti di informazione utilizzate dallo scrivente CTU sono state le seguenti:

- Catasto di Enna;
- Conservatoria dei RR.II. di Enna;
- Ufficio Tecnico di Nicosia;
- Borsini Valore F.I.A.I.P.;
- Operatori del settore immobiliare locale.

La superficie complessiva convenzionale dell'unità posta a base della stima è stata calcolata come somma della superficie utile, del 60% della superficie accessoria e del 25% della superficie di balconi e terrazze ove esistenti.

Il fabbricato in struttura intelaiata in c.a. risalente ai primi anni '70 si presenta in buono stato di uso e conservazione.

I prospetti esterni risultano decorati con intonaci in discreto stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono parte in lamierino zincato e parte in ferro; I pavimenti sono in scaglie di marmo al piano primo, brecciato di marmo al piano seminterrato e in cotto al piano terra.

Il livello delle finiture in genere risulta di tipo medio e le unità immobiliari non presentano segni di dissesti o problematiche particolari.

I servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad 1,80m di altezza da pavimento.

Il compendio immobiliare è fornito di impianto elettrico, idrico e di scarico, telefonico e citofonico.

Sono presenti impianti speciali: aeraulico centralizzato a pompe di calore e diffusori, con aspirazione forzata, al piano primo e impianto di rivelazione fumi al piano terra.

E' presente un impianto ascensore (del tipo montacarichi).

Le singole unità di interesse rispettano i requisiti minimi di prevenzione incendi e di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Di seguito verranno sintetizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche concorrenti alla stima dei beni, per ciascun cespite, maggiorative o penalizzanti rispetto al valore di vendita "al

nuovo" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi per le tipologie:

- Negozi $V_n = \text{€./mq } 1.800,00$
- Uffici $V_n = \text{€./mq } 1.500,00$

Lotto n.1:

Destinazione: negozio;

Superficie utile = 145 mq

Sup. Accessoria = 31 mq

Sup. spazio antistante di proprietà esclusiva = 40mq

Ubicazione: in centro abitato in zona semicentrale coeff. di localizzazione = 1,10;

Posizione: piano terra coeff. di livello di piano = 1,00;

zona: tipo B2 estensiva di completamento;

collegamento con i servizi pubblici di trasporto: agevoli;

l'epoca di costruzione: 1966-67 / coeff. vetustà = 0,75 ;

la superficie convenzionale: pari a 173,60 mq circa calcolata come di seguito specificato;

la qualità delle strutture: cemento armato miste con laterizi, in buone condizioni;

gli impianti: funzionali ed efficienti;

le finiture: in buone condizioni e di livello medio;

lo stato di conservazione e manutenzione: buono coeff. di conservazione = 1,00;

il grado di funzionalità: funzionale per la destinazione;

le pertinenze: dotato di corte pertinenziale.

$C = \text{coefficienti di correzione} = 1,10 \times 0,75 = 0,83$

$V_u = V_n \times C = \text{valore unitario} = \text{€./mq } 1.500,00$

$S_c = \text{superficie convenzionale} = S_u + 0,6 \times S_a + 0,25 \times S_b = 173,60 \text{mq}$

$\text{Valore complessivo} = S_c \times \text{€.}1.500,00/\text{mq} = \text{€.}260.400,00$

Lotto n.2:

Destinazione: uffici a piano sopraelevato;

Superficie utile = 385 mq

Sup. terrazzo = 69mq

Ubicazione: in centro abitato in zona semicentrale coeff. di localizzazione = 1,10;

Posizione: piano primo coeff. di livello di piano = 1,00;

zona: tipo B2 estensiva di completamento;

collegamento con i servizi pubblici di trasporto: agevolati;

l'epoca di costruzione: 1966-67 / coeff. vetustà = 0,75 ;

la superficie convenzionale: pari a 402,25 mq circa calcolata come di seguito specificato;

la qualità delle strutture: cemento armato miste con laterizi, in buone condizioni;

gli impianti: funzionali da adeguare all'utilizzo;

le finiture: in mediocri condizioni e di livello medio;

lo stato di conservazione e manutenzione: mediocre, coeff. di conservazione = 0,80;

il grado di funzionalità: da rendere funzionale per la destinazione;

le pertinenze: dotato di corte pertinenziale.

$C = \text{coefficienti di correzione} = 1,10 \times 0,75 \times 0,80 = 0,66$

$V_u = V_n \times C = \text{valore unitario} = \text{€./mq } 990,00$

$S_c = \text{superficie convenzionale} = S_u + 0,6 \times S_a + 0,25 \times S_b = 402,25 \text{mq}$

$\text{Valore complessivo} = S_c \times \text{€.}990,00/\text{mq} = \text{€.}398.227,50$

Lotto n.3:

Destinazione: uffici al piano seminterrato;

Superficie utile = 252,70 mq

Ubicazione: in centro abitato in zona semicentrale coeff. di localizzazione = 1,10;

Posizione: piano seminterrato coeff. di livello di piano = 0,80;

zona: tipo B2 estensiva di completamento;

collegamento con i servizi pubblici di trasporto: agevolati;

l'epoca di costruzione: 1966-67 / coeff. vetustà = 0,75 ;

la superficie convenzionale: pari a 252,70 mq circa calcolata come di seguito specificato;

la qualità delle strutture: cemento armato miste con laterizi, in buone condizioni;

gli impianti: funzionali in buone condizioni di esercizio;
le finiture: buone condizioni e di livello medio-alto;
lo stato di conservazione e manutenzione: molto buono, coeff. di
conservazione = 1,00;
il grado di funzionalità: funzionale per la destinazione;
le pertinenze: dotato di corte pertinenziale.
C = coefficienti di correzione = $1,10 \times 0,80 \times 0,75 = 0,66$
Vu = Vn x C = valore unitario = €. /mq 990,00
Sc = superficie convenzionale = Su = 252,70mq
Valore complessivo = Sc x €.990,00/mq = €.250.173,00

1. PIANO DI VENDITA

A parere di questo CTU è opportuno procedere con la vendita in tre lotti separati in quanto le tre unità immobiliare hanno caratteristiche di fruibilità autonoma.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: vista prospettica dell'immobile con ingresso da via V.Emanuele 100

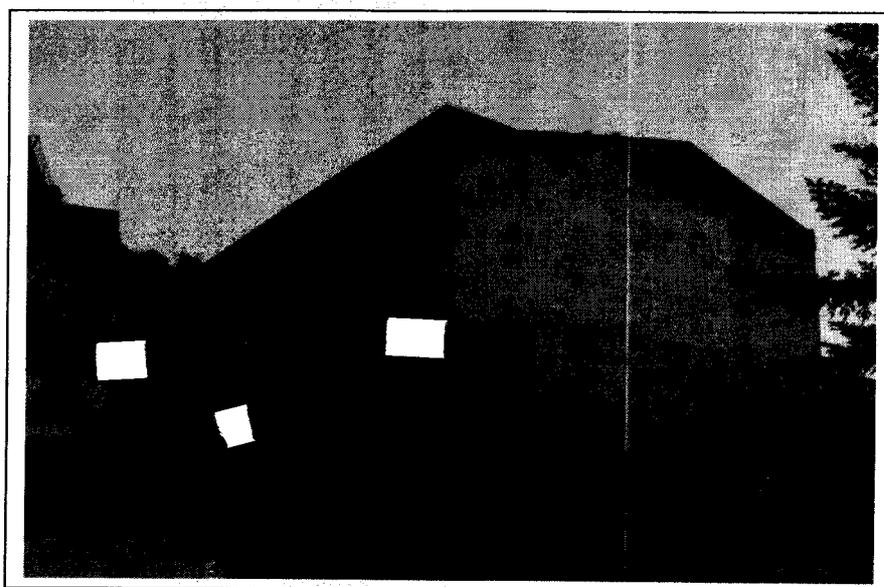


Foto 2: vista prospettica dell'immobile con ingresso da via V.Emanuele 100

Torrino scala

p.t. rispetto alla
pubblica via V.
Emanuele

piano primo
seminterrato
S1 rispetto alla
pubblica via V.
Emanuele



Foto 3: vista panoramica con particolare del fabbricato a tutta altezza.

UNITA' IMMOBILIARE N.1 - 147/3

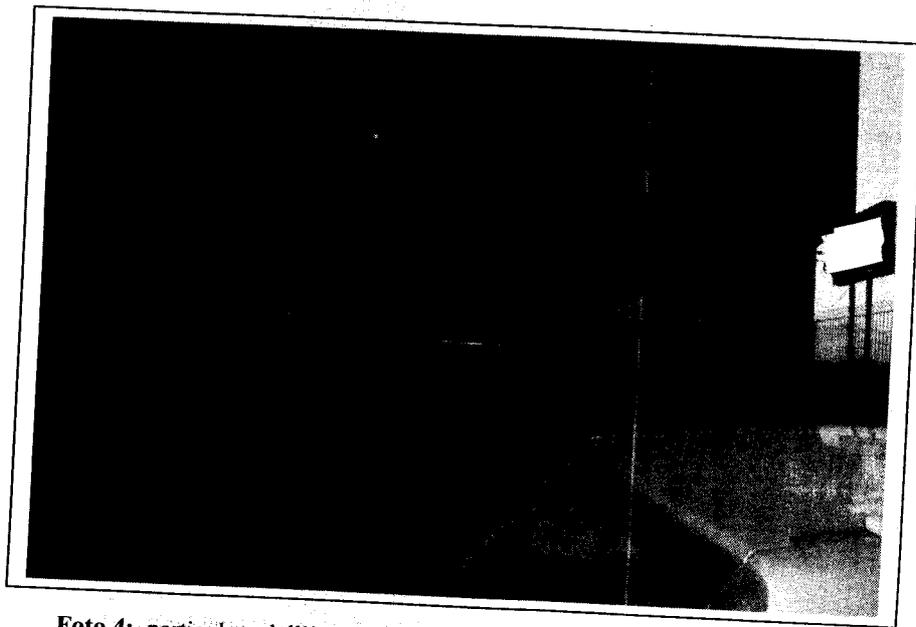


Foto 4: particolare dell'ingresso alla part. 147 sub 3.



Foto 5: particolare area espositiva e di vendita al p.t..



Foto 6: altra vista dello showroom con particolare del soppalco.

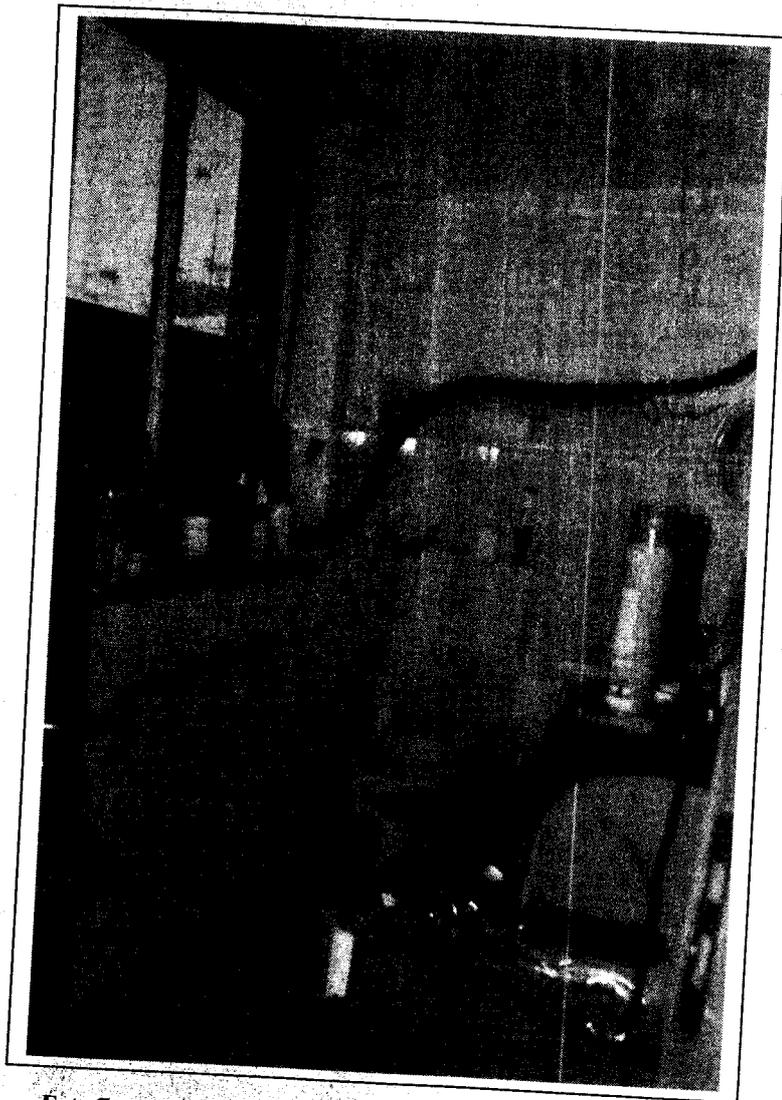


Foto 7: particolare servizio igienico.



Foto 8: particolare del soppalco a quota +2.05m.

UNITA' IMMOBILIARE N.2 - 147/4

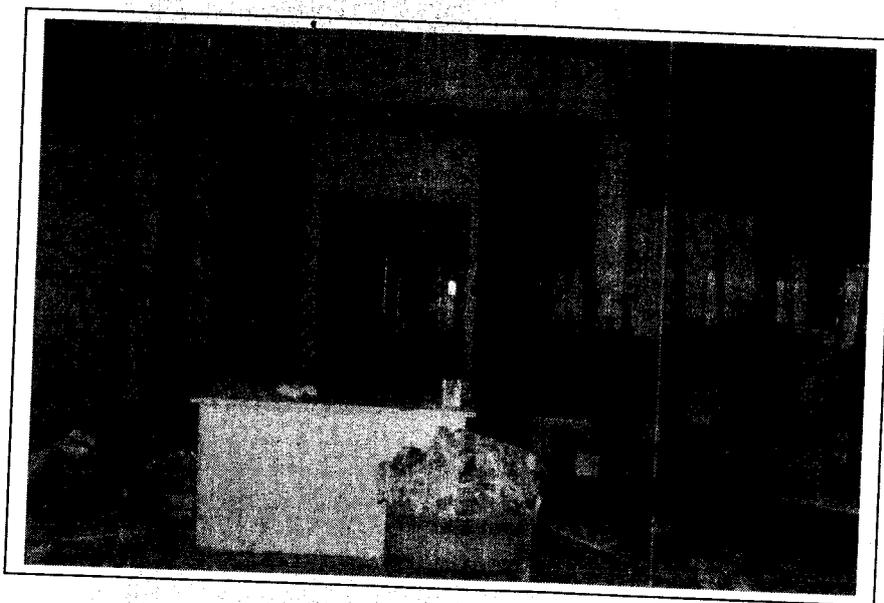


Foto 9: particolare vano montacarichi e zona di arrivo al p.1

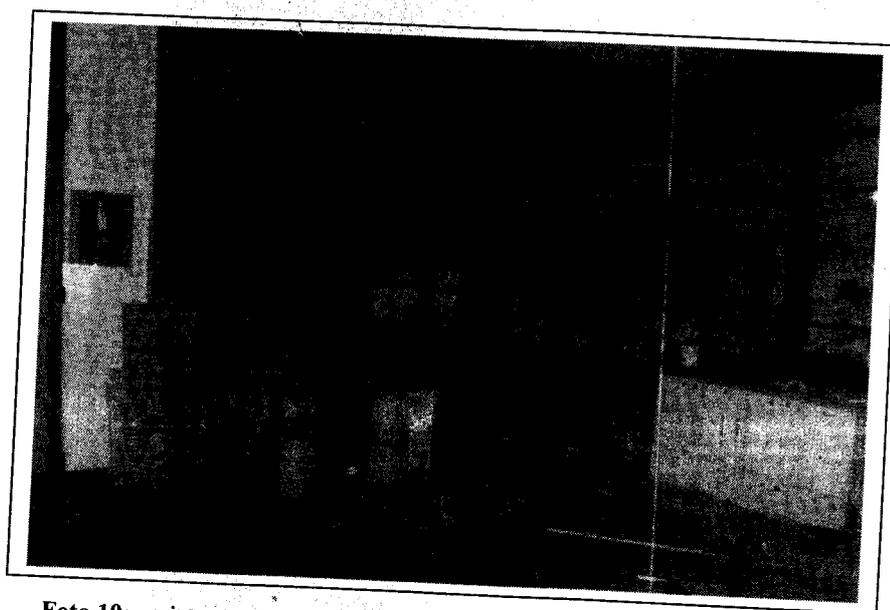


Foto 10: vista prospettica di parte del piano primo con affaccio su via V. Emanuele.

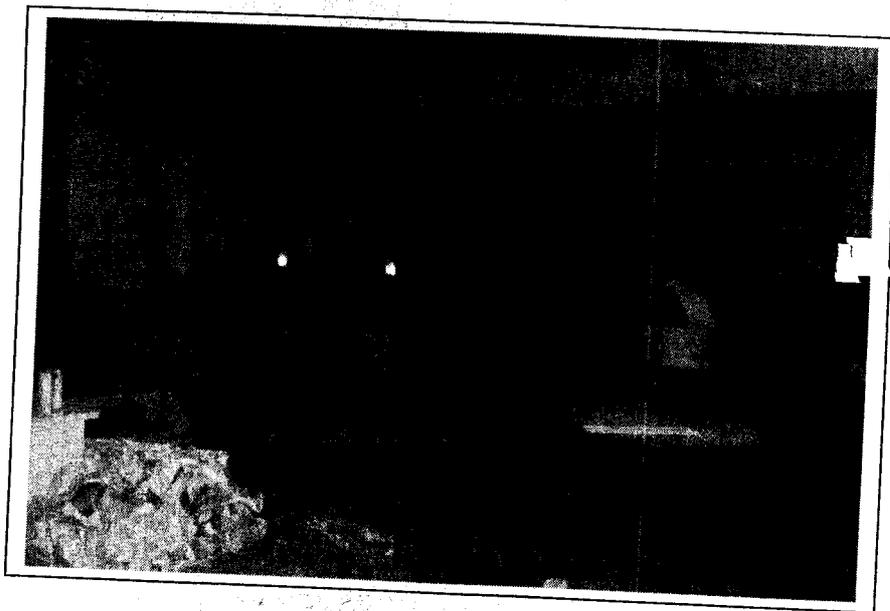


Foto 11: vista prospettica di parte del piano primo con particolare dei divisori mediani.

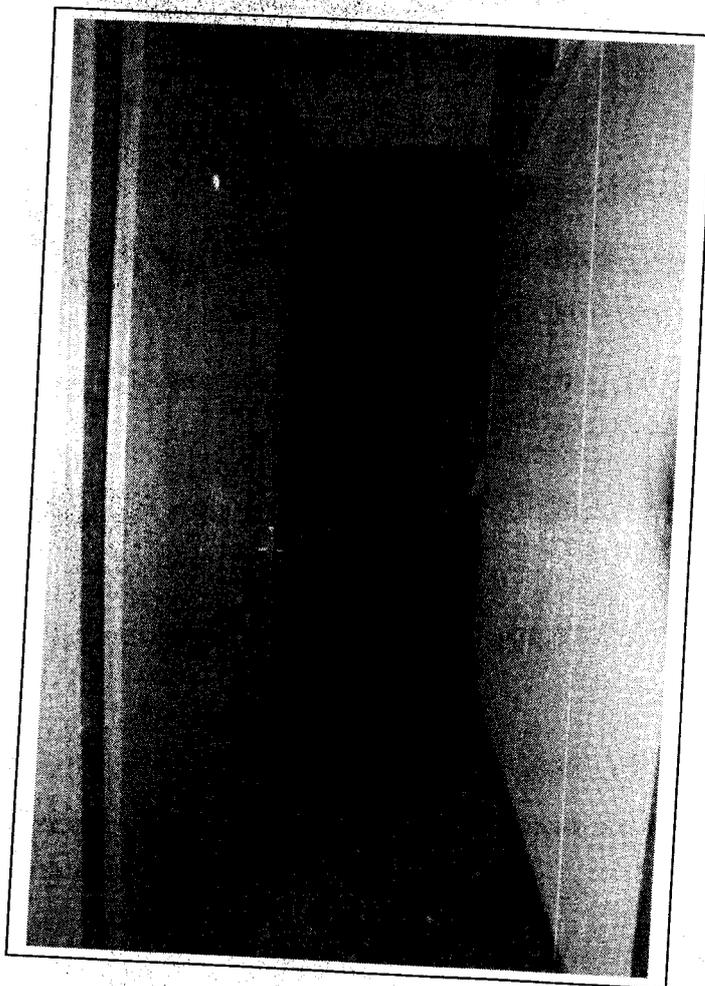


Foto 12: particolare del corridoio di accesso alla zona servizi igienici e ripostiglio.



Foto 13: particolare zona servizi igienici con docce e wc.

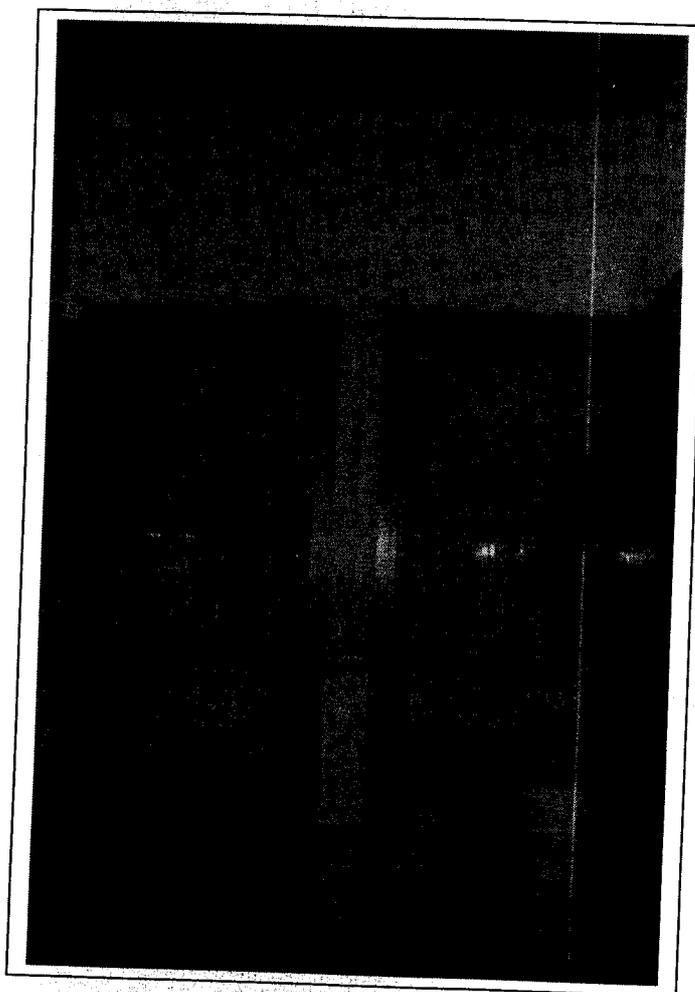


Foto 14: particolare arredo bagno.

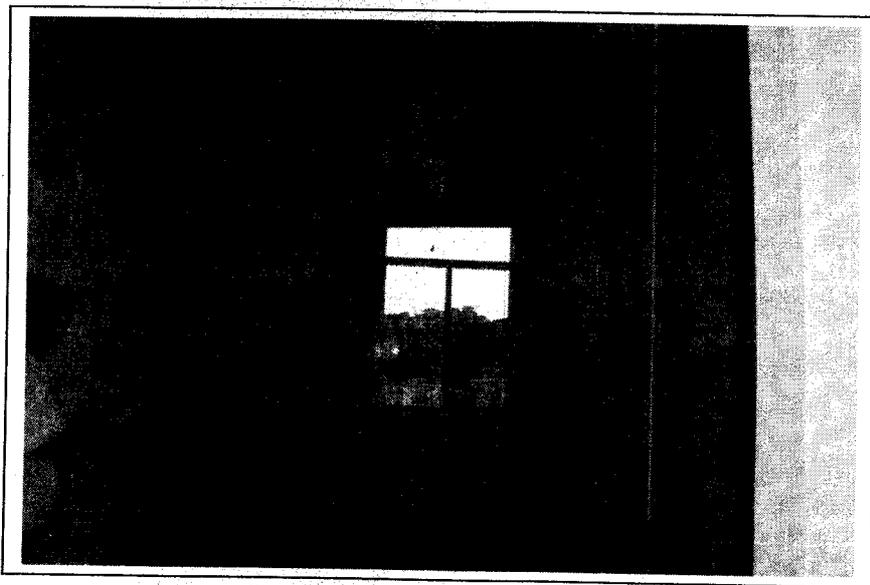


Foto 15: particolare del vano ripostiglio.

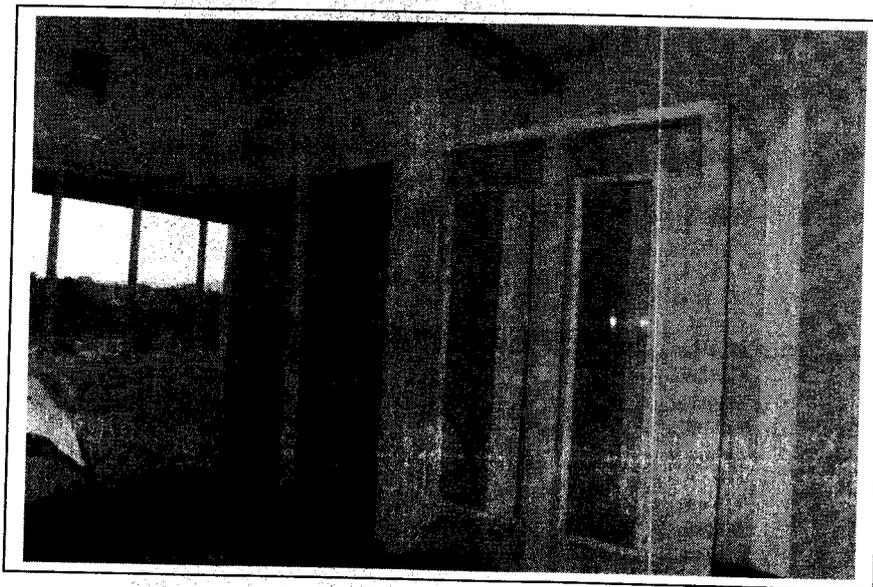


Foto 16: vista prospettica secondo vano servizi igienici.

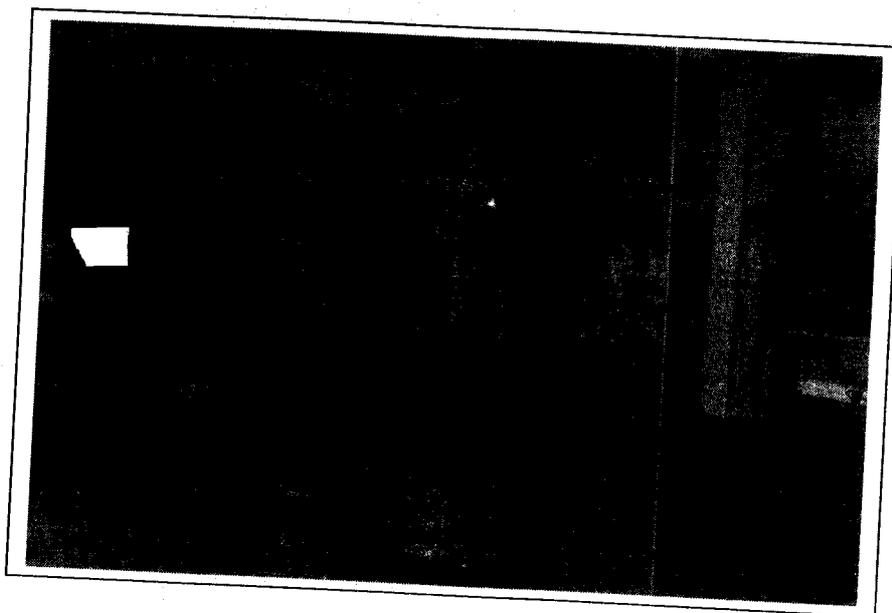


Foto 17: vista prospettica di restante porzione del piano primo con affaccio su Via V. Emanuele.

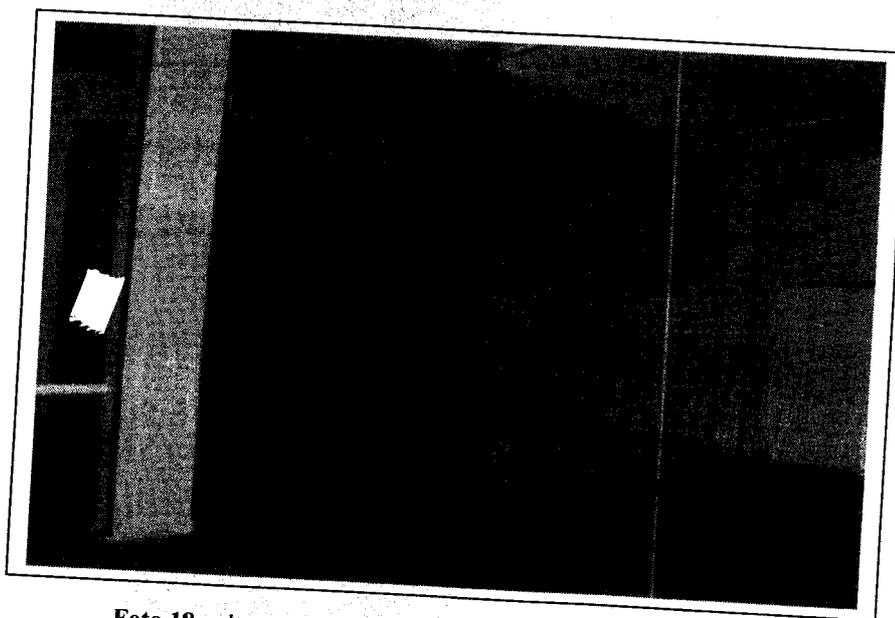


Foto 18: altro punto di vista dello spazio fotografato al n. 17.

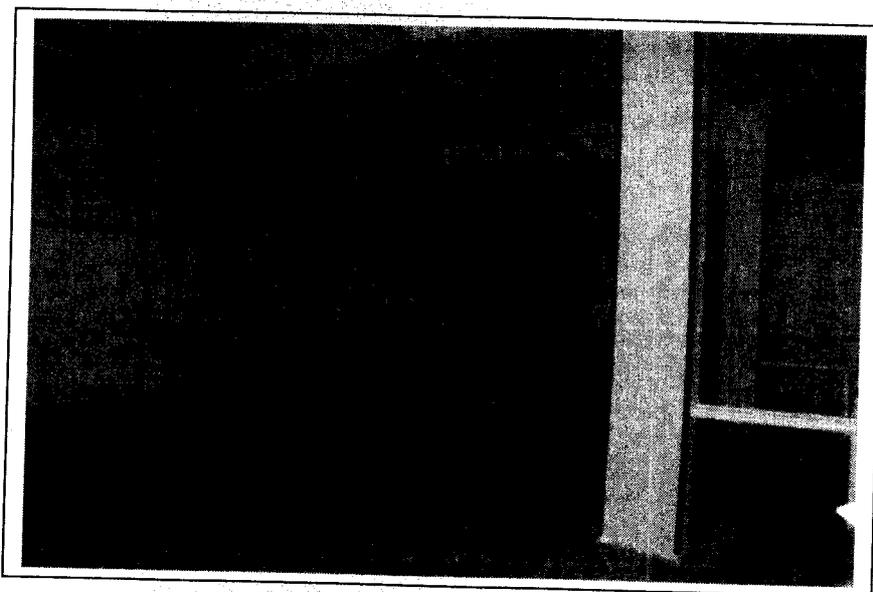


Foto 19: altro punto di vista dello spazio fotografato al n. 17.

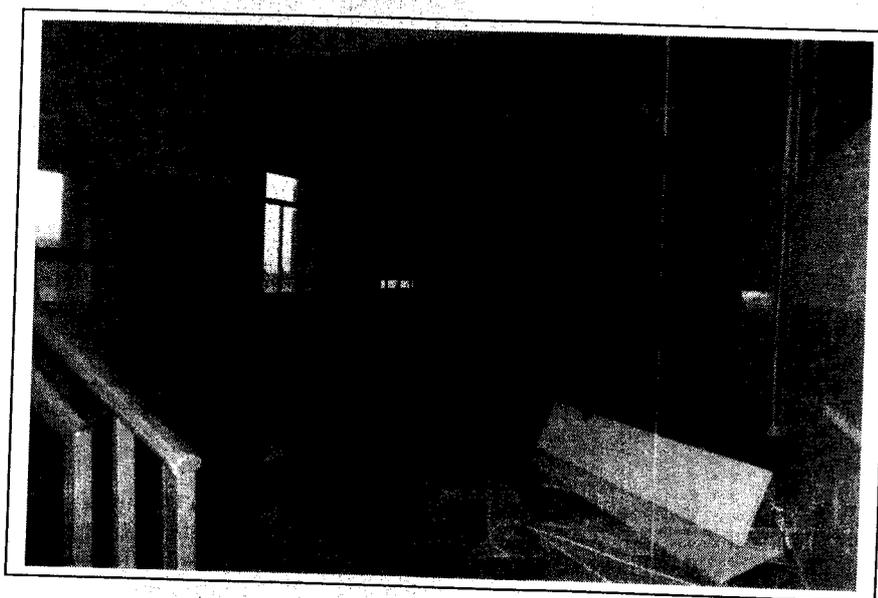


Foto 20: vista prospettica vano con affaccio su proprietà stessa ditta.

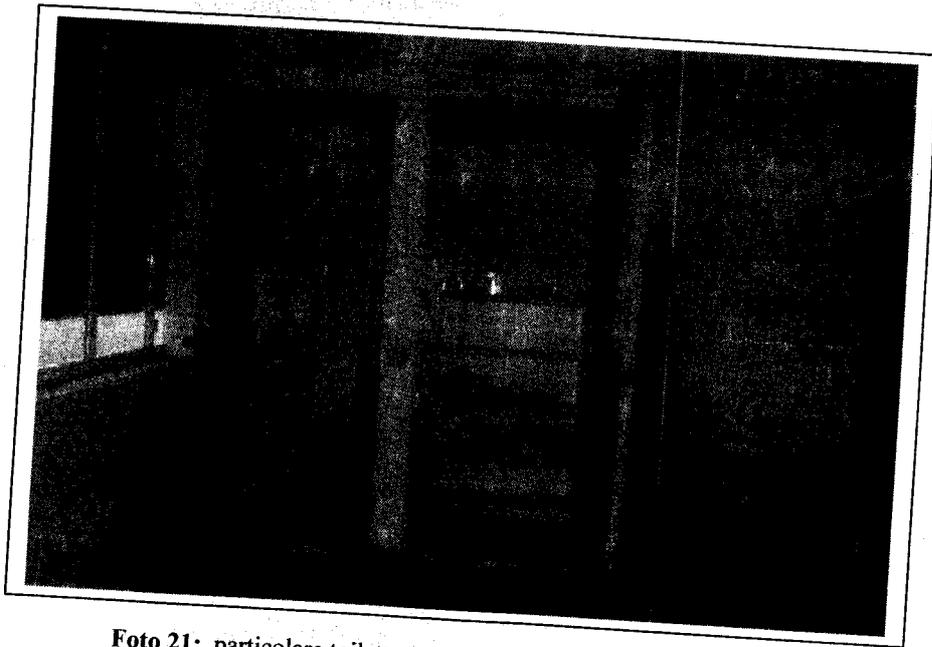


Foto 21: particolare toilette e armadietti.

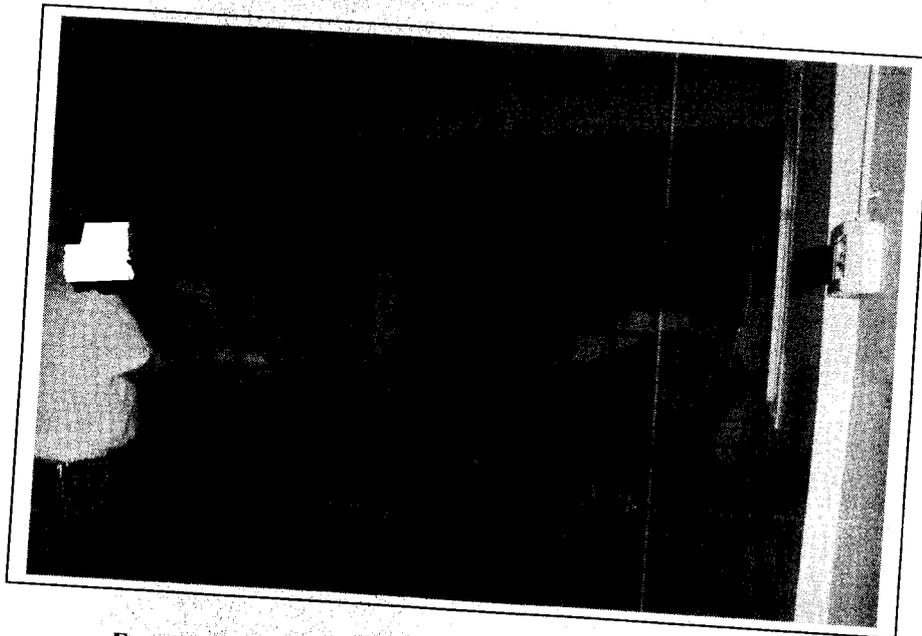


Foto 22: altra vista del vano in foto n.20 con particolare della rampa di scala per l'accesso al piano secondo.

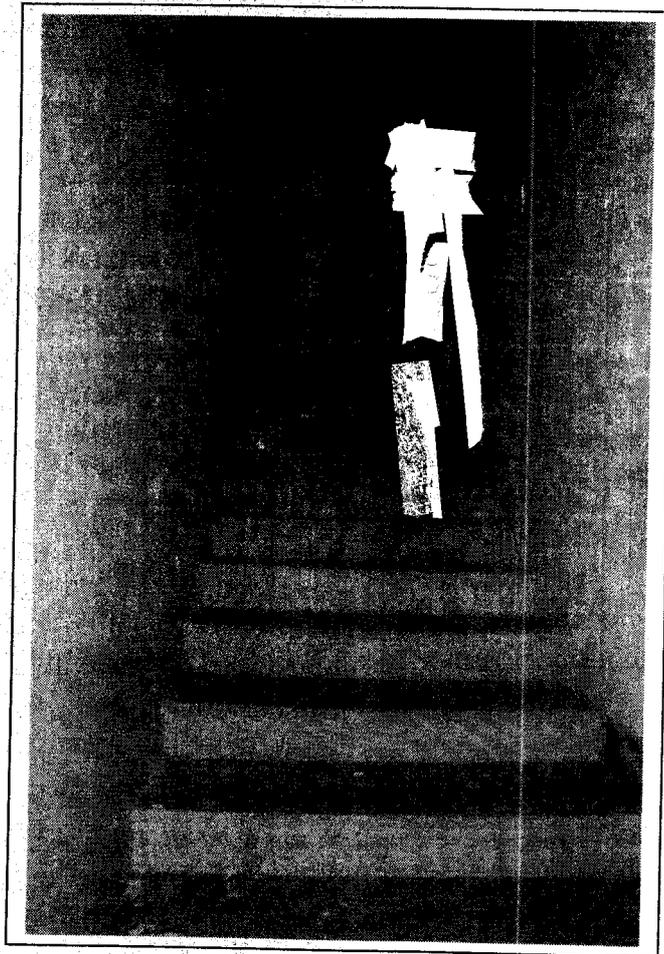


Foto 23: particolare scala di accesso al torrino Montacarichi posto a piano secondo.

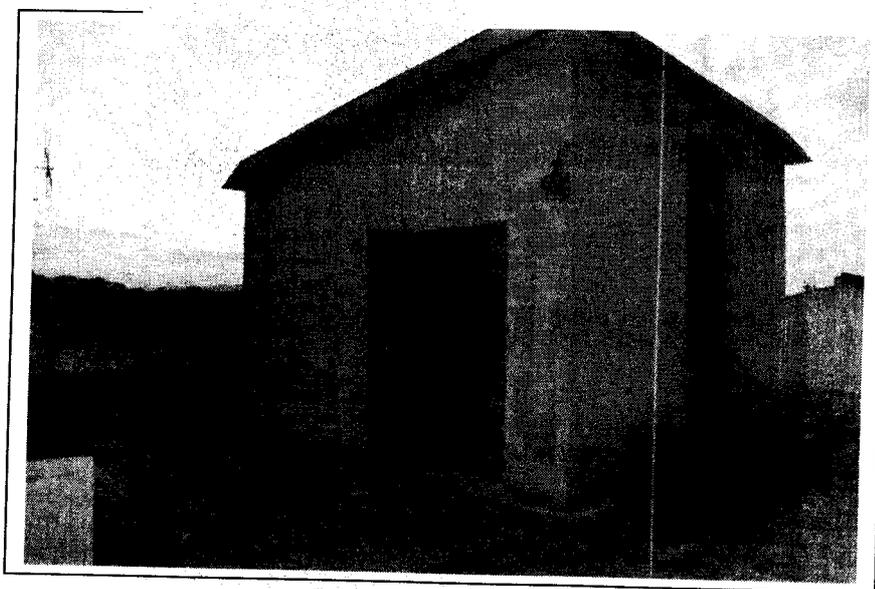


Foto 24: particolare torrino montacarichi a piano secondo e vista di porzione del terrazzo esclusivo.

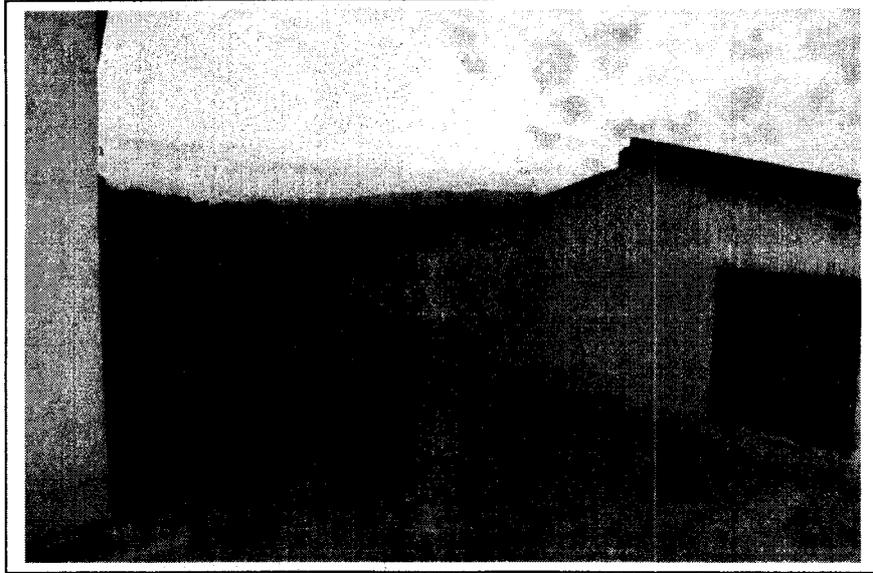


Foto 25: altra vista del terrazzo esclusivo.

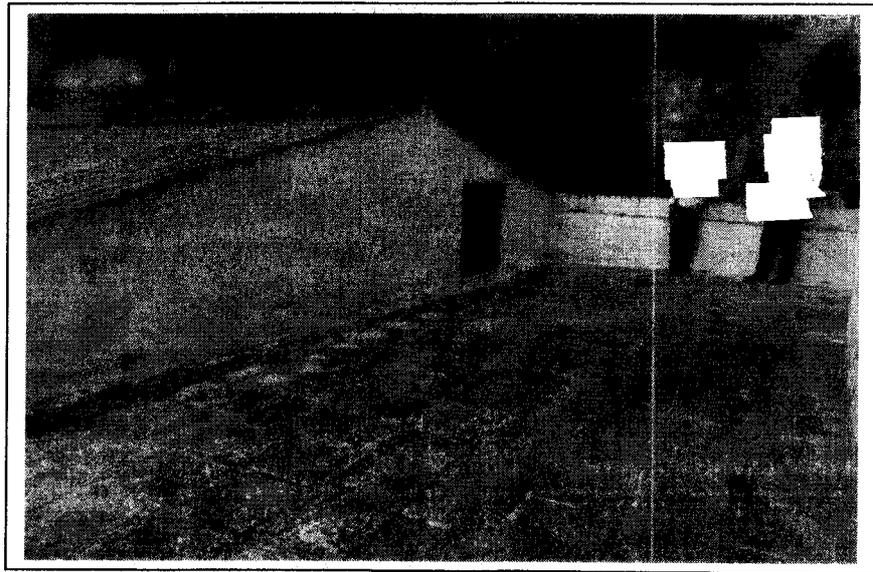


Foto 26: altra vista del terrazzo esclusivo.

UNITA' IMMOBILIARE N.3 - 147/9



Foto 27: particolare ingresso al sub. 9.

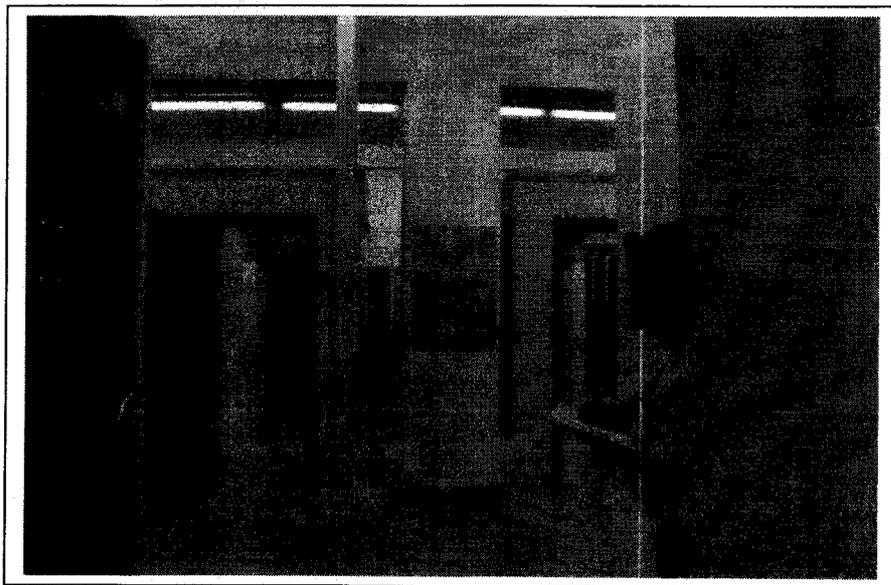


Foto 28: altro particolare della zona ingresso allo spazio espositivo.

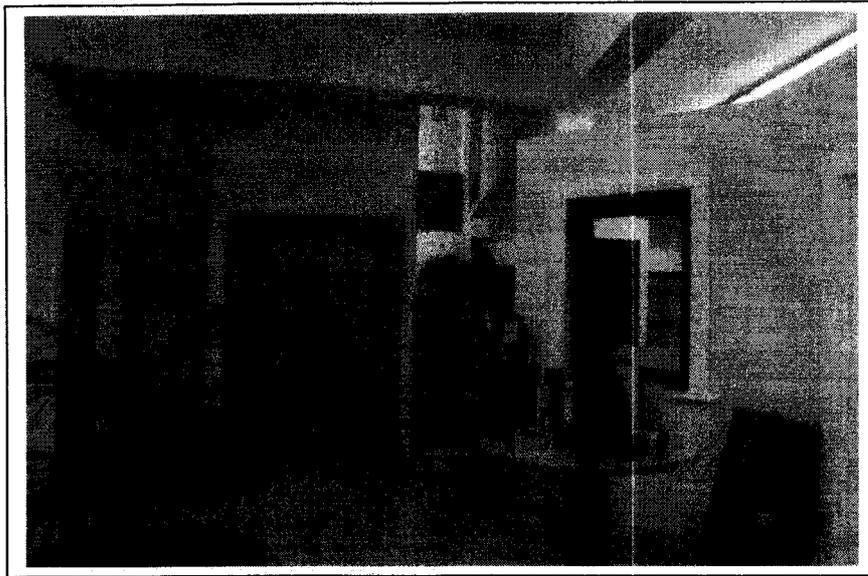


Foto 29: vista panoramica dello spazio espositivo.

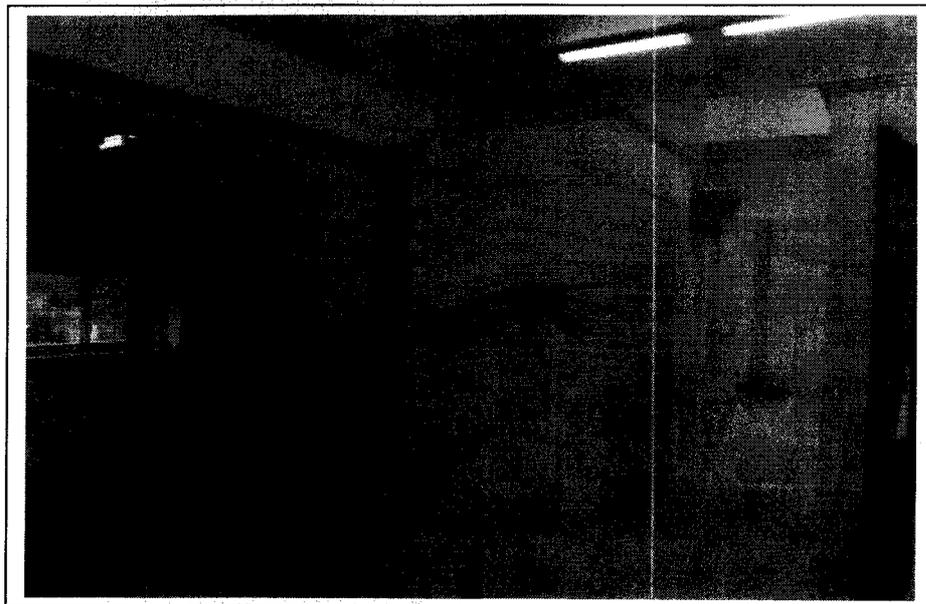


Foto 30: altra vista panoramica dello spazio espositivo.

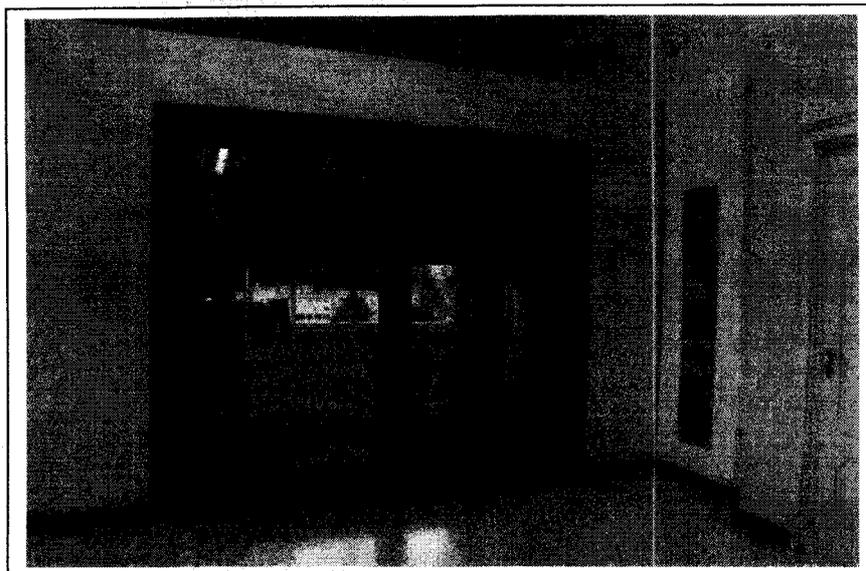


Foto 31: particolare dello spazio espositivo in prossimità dei servizi igienici non presenti.

n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

La quota pertinente al debitore risulta essere 1000/1000 per tutti i cespiti soggetti ad esecuzione.

o. PAGAMENTO IVA, ETC.

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.

Nel caso di specie il trasferimento dei beni pignorati è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto il debitore esecutato è riconosciuto come soggetto in esercizio d'impresa.

Tuttavia il bene oggetto di pignoramento non presenta le caratteristiche del bene di lusso (legge Tupini).

**p. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI
TRASCRIZIONE**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti ed il pignoramento colpisce quote di esclusiva spettanza del debitore.

E' stata verificata l'esatta rispondenza dell'atto di pignoramento alla relativa nota.

CONCLUSIONI

Avendo bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti lo scrivente CTU rimette la presente relazione di consulenza unitamente:

1. al fascicolo degli atti processuali;
2. al verbale di sopralluogo del CTU;
3. alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica;
4. al certificato di destinazione urbanistica;
5. alla documentazione acquisita;
6. all'elaborato planimetrico;
7. alle planimetrie catastali;
8. alle visure catastali;
9. alle visure storiche per immobile;

10. alle ispezioni ipotecarie;
11. al prospetto di liquidazione;
12. allo schema di corrispondenza vano-fotografia;
13. alla nota delle competenze spettanti.

Leonforte, li 30.11.2012

Il Tecnico
(Ing. Maria Rindone)