

**Relazione Consulenza**

**Tecnica Di Stima**

**Causa Civile N. 26/2016**

**E.I.**



Ing. Filippo Maria Gallina  
Via Aidone, 21  
94100 ENNA  
Tel. 333.3528824  
Email: filippogal@alice.it  
Pec:  
filippomaria.gallina@ordine.ingegnerienna.it

Al Giudice Istruttore **Dott.ssa**  
**Evelia Tricani** - Tribunale di Enna

Oggetto: Causa Civile. 26/2016 E.I.

Enna Febbraio 2019

Il sottoscritto Ing. Filippo Maria Gallina nato a Enna il 16/07/1977, con studio in Via Aidone N°21 Enna (94100), nominato dal Giudice Istruttore Dott.ssa Evelia Tricani come C.T.U. nell'udienza del 12/02/2018 (vedasi allegato verbale di giuramento), per relazionare sui seguenti quesiti:

- A. **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- B. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- C. Accerti l'esatta provenienza dei beni, 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 i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessari 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- H. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; 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 del 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;
- I. Verifichi se i beni pignorati siano gravati 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
- J.
- K.
- L. 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;



- M. 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 successive modifiche ed integrazioni;
- N. 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;
- O. 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.);
- P. 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;
- Q. 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;
- R. 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;
- S. 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;



- T. 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 I. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- U. 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 sulla scorta della documentazione acquisita, sulla scorta dei sopralluoghi, visite e misurazione è in grado di relazionare quanto in appresso



## 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 luoghi oggetto di stima, come si evince dalla aerofotogrammetria si trovano a Leonforte(EN) in Via Capra N° 101-103-105 con superficie catastale di 97m<sup>2</sup> con pertinenza un piccolo cortile di 49m<sup>2</sup> circa, in Via Capra N°123 con superficie catastale di 36m<sup>2</sup> circa ed il locale presenta un soppalco di 29m<sup>2</sup> circa, descritto di seguito:



Figura 1: Inquadramento Territoriale, censito al catasto fabbricati di Leonforte

## **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;**

Trattasi di immobili adibiti a uso commerciale sia per immobile in Via Capra N°101,103,105 che per l'immobile in Via Capra N°123, il tutto oggi distinto dal Catasto Fabbricati di Leonforte Foglio 44 Part.4546 Sub.22 e Foglio 44 Part.5052 Sub.1 con Visura per immobile (vedasi allegato) con la seguente intestazione:

- [REDACTED] proprietaria dei due immobili

## **Quesito C**

**Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**

Per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore si è prodotta una ispezione ipotecaria per ogni immobile, vedasi allegato della Agenzia delle Entrate.

## **Quesito D**

**Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**

La documentazione prodotta risulta esaustiva.

## **Quesito E**

**Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessari per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati vedasi visura catastale per ogni immobile in allegato.



### **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;**

Per accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si è prodotta una ispezione ipotecaria per ogni immobile, vedasi allegato della Agenzia delle Entrate.

### **Quesito G**

**Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Per accertare la destinazione urbanistica si è prodotto un certificato di destinazione urbanistica, vedasi allegato del comune di Leonforte.

### **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 costruzione), 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 del 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;**

Dalle informazioni assunte si ritiene che gli immobili siano conformi alle vigenti norme in materia urbanistica del comune di Leonforte.





## Quesito I

**Verifichi se i beni pignorati siano gravati 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**

Per accertare se sul bene siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, si è prodotta una ispezione ipotecaria per ogni immobile, vedasi allegato della Agenzia delle Entrate.

## Quesito L

**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;**

Come da documento in allegato le spese di gestione e di manutenzione relativamente all'immobile di via capra 109 sono:

- Saldo consuntivo esercizio 2016 e precedenti € 730,09
- Saldo consuntivo esercizio 2017 € 222,16
- 1° + 2° + 3° + 4° trimestre 2018 € 216,00

Relativamente all'immobile Via capra 109 non è stato possibile accertare nessun genere di spese.



## **Quesito M**

**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 successive modifiche ed integrazioni**

Vedasi allegati.

## **Quesito N**

**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 beni di cui alla presente perizia sono nella disponibilità della proprietà, e non risultano occupati o allocati da nessuno



## Quesito O

**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.);**

Relativamente all'immobile Via Capra 109 non è stato possibile accertare nessun genere di spese. Trattasi di due locali commerciali contraddistinti al N.C.E.U.:

1. Immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N° 101-103-105 con superficie catastale di 97m<sup>2</sup> con pertinenza un piccolo cortile di 49m<sup>2</sup>, locale facente parte di un condominio, unico vano situato al piano terra, e si presenta in buono stato di conservazione, con due ampie vetrine prospicienti la Via Capra. Contraddistinto al catasto foglio 44 part. 4546 sub 22 categoria C1 classe 5. Dalle informazioni assunte non presenta nessun tipo di vincolo
2. Immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N°123 con superficie catastale di 36m<sup>2</sup> circa ed il locale presenta un soppalco di 29m<sup>2</sup> circa, contraddistinto al catasto Foglio 44 Part.5052 Sub.1 categoria C1 classe 5.

## Quesito P

**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;**

### ➤ **Considerazioni, criteri e giudizio di stima**

Per la valutazione dei beni di cui sopra, si adottano due criteri di stima:

1. Il più probabile valore di mercato.



## 1. PROBABILE VALORE DI MERCATO

Un criterio di stima adottabile per determinare il più probabile valore di mercato è quello di ricercare il più probabile prezzo attraverso la capitalizzazione dei redditi che il fabbricato potrà produrre. Nel formulare i valori per tale stima si sono sentiti gli operatori del luogo, si può riportare nella attuale relazione che nella zona di pertinenza del luogo oggetto di valutazione, della città di Leonforte, per gli immobili adibiti a uso commerciale posti in vendita aventi caratteristiche simili, si sono riscontrate valutazioni che variano da €800,00 a circa al m<sup>2</sup>.

Consideriamo che l'immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N° 101-103-105 con superficie catastale di 97m<sup>2</sup> con pertinenza un piccolo cortile di 49m<sup>2</sup> circa può avere un valore di locazione pari al canone mensile di 800,00 Euro.

Calcolo:

**Totale:**

97 x
800,00 =
<b><u>77.600 Euro</u></b>

Consideriamo che l'immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N°123 con superficie catastale di 36m<sup>2</sup> circa ed il locale presenta un soppalco di 29m<sup>2</sup> circa può avere un valore di locazione pari al canone mensile di 800,00 Euro.

Calcolo:

**Totale:**

36x
800,00 =
<b><u>28.800 Euro</u></b>



A questo valore va sommato il valore del soppalco presente all'interno del locale, per tale superficie si può attribuire un valore di Euro 400,00 per mq

Calcolo:

29x
400,00 =
<b><u>11.600 Euro</u></b>

Somma dei due valori:

28.800 +
11.600 =
<b><u>40.400 Euro</u></b>

## Quesito Q

**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**

I beni possono essere venduti in un unico lotto o con due lotti separati. Considerato che i beni singolarmente non sono frazionabili, il sottoscritto è del parere e di procedere alla vendita dei due beni separatamente.

Primo lotto Immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N° 101-103-105 con superficie catastale di 97mq con pertinenza un piccolo cortile di 49mq, locale facente parte di un condominio, unico vano situato al piano terra, contraddistinto al catasto foglio 44 part. 4546 sub 22 categoria C1 classe5:

- valore stimato **EURO 77.600,00**

Secondo lotto immobile sito a Leonforte(EN) in Via Capra N°123 con superficie catastale di 36m<sup>2</sup> circa ed il locale presenta un soppalco di 29m<sup>2</sup> circa, contraddistinto al catasto Foglio 44 Part.5052 Sub.1 categoria C1 classe 5:

- valore stimato **Euro 40.400,00**



## **Quesito R**

**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;**

Vedasi allegati cd.

## **Quesito S**

**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;**

Trattasi di due beni distinti e separati per cui si può procedere sicuramente a due vendite separate.

## **Quesito T**

**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 I. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Il trasferimento dei beni pignorati di cui alla presente perizia, non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

## **Quesito U**

**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.**

L'atto di pignoramento risulta corretto.





Firma

*[Handwritten signature in blue ink]*

