

**TRIBUNALE DI ENNA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 39/2017 R.G.**

**promossa da:**

**Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso soc. coop. a.r.l.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Elaborato:** Relazione

**Allegati:**

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) documentazione fotografica
- 3) estratto dei fogli di mappa catastali – planimetrie catastali
- 4) planimetria immobile per redazione docfa
- 5) attestati prestazione energetica

**C.T.U.: Ing. Pier Luigi Campione**

Pier Luigi  
Campione  
2018.06.12  
00:29

## 1. PREMESSA

Con decreto dell'11/09/2017 il Giudice delegato nominava il sottoscritto ing. Pier Luigi Campione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 410, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni evidenziati nella procedura esecutiva immobiliare n. 39/17 R.G. il quale, in data 29/09/2017 accettando l'incarico, prestava giuramento di rito per il conferimento dello stesso, articolato nei 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 ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del bene, 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 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 sui beni 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 beni 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,*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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'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.);*
- 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)** *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;*
- 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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192 e ss. mm. ed. ii.*
- 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 due anni anteriori alla data delle perizie, 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 vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.*

## **2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA**

### **IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da Banco di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso soc. coop. a.r.l. depositato in cancelleria il 19/06/2017 presso il Tribunale di Enna e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 giugno 2017 ai nn. 3481/2889 si è rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano essere i seguenti:

- IMM. 1)** Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Via Vittorio Emanuele n. 92, piano T, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 81, part.IIa 304, sub 2, categoria D/7;
- IMM. 2)** Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Via Vittorio Emanuele n. 92, piano S1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 81, part.IIa 304, sub 7, categoria C/2;
- IMM. 3)** Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Viale Vittorio Veneto n. 31, piano 1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 82, part.IIa 5649, sub 27, categoria A/2;
- IMM. 4)** Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Contrada Castagna, piano T, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 65, part.IIa 422, sub 3, categoria C/6;
- IMM. 5)** Terreno sito nel Comune di Nicosia identificato al Catasto Terreno al foglio 65, particella 161 are 17.60.

Detti immobili nella loro effettiva e reale consistenza, con i più esatti confini e dati catastali, anche se qui non specificati e con tutti i casamenti in essi esistenti e con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso.

Sulla scorta degli atti di causa contenuti nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nicosia, l'Ufficio Erariale e la Conservatoria dei RR.II. di Enna per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti e riscontrato in sede di sopralluogo, hanno consentito allo scrivente CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, a riguardo, presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie e le visure catastali per verificare la congruità dei dati catastali dell'immobile oggetto del presente procedimento ed evidenziare, se del caso, le procedure da mettere in atto per regolarizzare lo stesso sotto l'aspetto catastale; sono state richieste, inoltre, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari le visure ipotecarie per aggiornare i carichi pendenti sugli immobili in esame.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

In data 5 dicembre 2017 alle ore 10.00, previo avviso alla Sig.ra debitrice mediante raccomandata A/R il sottoscritto si è recato sui luoghi di appuntamento per dare inizio



alle operazioni peritali, convocate in seconda seduta in quanto, relativamente alla prima convocazione, fissata per il 16 novembre non avendo ancora ricevuto la ricevuta di ritorno ha ritenuto fissare altra data.

Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U. si recava nei luoghi oggetto della presente procedura onde procedere alle operazioni di rito. All'appuntamento, fissato nei pressi dell'immobile urbano ubicato alla Via Vittorio Veneto, la signora debitrice pur presente nelle fasi iniziali dichiara che non può intervenire al sopralluogo in quanto sprovvista delle chiavi di accesso di tutti i beni in questione e di non godere del possesso dei medesimi.

Fa presente, inoltre, che nella stessa giornata è stata invitata dalla madre residente nell'abitazione a non accedervi.

Dichiara, altresì, che per quanto sopra dichiarato è impossibilitata a consentire l'accesso e la visione ad ogni bene oggetto di procedura.

Fatte tali premesse la sig.ra esecutata si allontana. Il sottoscritto, pertanto, prosegue le operazioni di sopralluogo provvedendo ad accedere all'unità abitativa sita al viale Vittorio Veneto, ove risiede la madre della sig.ra debitrice, la quale preliminarmente allo svolgimento delle operazioni di rito tiene a precisare che il diniego alla presenza della figlia è dovuto alla mancanza di rapporti familiari e non quale intralcio alla presente procedura.

Il sopralluogo è consistito nel prendere visione dell'appartamento e di ogni suo ambiente e nell'effettuare un rilievo fotografico ed effettuare alcune misurazioni metriche di alcuni ambienti.

Alle ore 17.50 si conclude la visita di sopralluogo nella prima unità immobiliare.

Relativamente all'ispezione dei beni di Via Vittorio Emanuele e di Contrada Castagna la Sig.ra si riserva di informare il proprio figlio che detiene le chiavi e che, al momento, si trova fuori sede.

A questo punto il sottoscritto ha sospeso le operazioni di sopralluogo aggiornandole a martedì 12 dicembre presso i beni siti alla Via Vittorio Emanuele.

Come concordato in data 12 dicembre 2017 si è proceduto all'ispezione degli altri beni oggetto di procedura esecutiva siti alla Via Vittorio Emanuele e Contrada Castagna.





Anche in questo caso si è provveduto a visionare i locali in questione e a farne un report fotografico.

Del sopralluogo effettuato è stato redatto regolare verbale (**Allegato n. 1**).

#### **4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.**

Gli immobili sono stati valutati mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo", a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

#### **5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Di seguito si formulano le risposte ai quesiti disposti dal Sig. Giudice nell'ordinanza di incarico relativamente agli immobili in esame.

**5.1 Risposta al 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"**

##### **IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da diversi beni ubicati nel Comune di Nicosia e, specificamente: un appartamento in pieno centro, un locale commerciale con deposito alla periferia Nord del paese, un capannone rurale adibito



magazzino ed un lotto di terreno agricolo ubicato nelle campagne nicosiane, così come di seguito caratterizzati:

IMM. 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Via Vittorio Emanuele n. 92, piano T, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 81, part.IIa 304, sub 2, categoria D/7;

IMM. 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Via Vittorio Emanuele n. 92, piano S1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 81, part.IIa 304, sub 7, categoria C/2;

IMM. 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Viale Vittorio Veneto n. 31, piano 1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 82, part.IIa 5649, sub 27, categoria A/2;

IMM. 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Contrada Castagna, piano T, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 65, part.IIa 422, sub 3, categoria C/6;

IMM. 5) Terreno sito nel Comune di Nicosia identificato al Catasto Terreno al foglio 65, particella 161 are 17.60.

Nello specifico:

IMM. 1 e 2: Locale commerciale con deposito siti alla Via Vittorio Emanuele n. 92: si tratta di un locale commerciale (*part. 304 sub 2*) ubicato al piano terra di un fabbricato urbano di vecchia realizzazione a due elevazioni f.t. sito alla periferia Nord del paese, di superficie lorda pari a circa 174,00 mq, che comprende un locale annesso ubicato al piano seminterrato (*part. 304 sub 7*) di superficie pari a circa 30 mq, costituito da un unico vano con accesso diretto dal soprastante locale commerciale, di cui ne costituisce pertinenza, mediante una scala in muratura.

Il locale commerciale ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele da un ingresso con vetrata; il locale è dotato, inoltre, di un'altra vetrina accanto all'ingresso che connota il locale quale ottimo locale commerciale con buona esposizione sull'esterno.

Nella porzione retrostante è stato realizzato inoltre, un soppalco con struttura autoportante in ferro, della superficie pari a circa 45 mq, in cui sono stati realizzati n. 2 ambienti destinati ad ufficio.

Il fabbricato, essendo in pieno centro abitato, confina con altri fabbricati abitativi e prospetta direttamente su via pubblica.



Dal raffronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti e con quella ulteriormente richiesta dal sottoscritto si può accertare la conformità dei dati.

**IMM. 3: Appartamento sito al Viale Vittorio Veneto n. 31:** si tratta di un appartamento, di superficie pari a circa 150 mq., sito in pieno centro abitato, nella centrale zona residenziale, sede anche di uffici pubblici e varie attività commerciali.

E' ubicato al piano primo di un edificio ad 8 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. realizzato intorno agli anni 60. L'intero edificio e l'appartamento, nello specifico, si trovano in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento in esame, di superficie lorda pari a circa 152,00 mq, posto come detto al piano primo con accesso da scala condominiale.

Il fabbricato, essendo in pieno centro abitato, confina con altri fabbricati abitativi e prospetta direttamente su via pubblica.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti e con quella ulteriormente richiesta dal sottoscritto si può accertare la conformità dei dati in ordine al presente immobile.

**IMM. 4: Unità immobiliare sita in Contrada Castagna:** si tratta di un capannone adibito a magazzino rurale che si sviluppa su pianta rettangolare di superficie pari a circa 104 mq. Si presenta ad una elevazioni fuori terra con copertura inclinata a due falde; internamente è diviso da una parete muraria che determina due ambienti interni.

**IMM. 5: Terreno ubicato in Contrada Castagna:** si tratta di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nella stessa Contrada del fabbricato sopra descritto e distante da esso circa 500 metri (quindi non pertinenziale allo stesso). Ha una superficie di 1.760 mq e, catastalmente, è identificato quale vigneto.

Confina (dal quale vi si accede) con la strada Comunale Mercadante. Si presenta con pendenze mediamente acclivi con esposizione a Nord. Vi sono impianti alcuni alberi di ulivo. Dal punto di vista urbanistico la particella ricade in Z.T.O. "E" Verde Agricolo come da certificato urbanistico già agli atti.

**DATI CATASTALI:**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così caratterizzati al Catasto del Comune di Nicosia, intestati per 1000/1000 di proprietà

**Immobili 1 e 2: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
81	304	2	D/7			Euro 927,04
81	304	7	C/2	3	36 m <sup>2</sup>	Euro 43,38
Indirizzo			Via Vittorio Emanuele n. 92, piano T e S1			

**Immobile 3: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
82	5649	27	A/2	2	6 vani	Euro 325,37
Indirizzo			Via Vittorio Veneto n. 31, piano 1°			

**Immobile 4: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	422	3	C/6	1	84 mq	Euro 117,13
Indirizzo			Contrada Castagna snc			

**Immobile 5: - Catasto Terreni**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito dominicale	Reddito agrario
65	161	Vigneto	2	00.17.60	Euro 10,91	Euro 5,91

**5.2 Risposta al quesito b): “verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”**

**PROPRIETA':**

Gli immobili oggetto di procedura sono intestati al defunto (in data 26/12/2009) genitore della Sig.ra eseguita, alla quale sono pervenuti giusta accettazione di eredità con il beneficio di inventario resa dalla stessa presso il Tribunale di Nicosia (in data 09/07/2010 Rep. 4/2010).

La proprietà di ciascun immobile oggetto della presente procedura è così pervenuta al genitore dell'odierna eseguita:

**Locale commerciale e annesso deposito siti alla Via Vitt. Emanuele n. 92 (foglio 81, part. 304 sub 2-7):** per 6/48 in nuda proprietà in virtù di atto di donazione della madre, rogito del 26.11.1990, Rep. 5715, trascritto in data 14.12.1990 ai nn. 9015/7878; per

42/48 in piena proprietà in virtù di atto di divisione del 26.11.1990, Rep. 5713, trascritto in data 14.12.1990 ai nn. 9017/7880, nei confronti del fratello.

**Appartamento sito al Viale Vittorio Veneto n. 31 (foglio 82, part. 5649 sub 27)**: tale immobile è pervenuto al genitore dell'esecutata in virtù dell'atto di vendita dell'08.11.1966, trascritto in data 26.11.1966 ai nn. 42369/35392.

**Capannone ad uso magazzino rurale (foglio 65, part. 422 sub 3) e Terreno agricolo (foglio 65, part. 161) siti alla Contrada Castagna**: per 1/3 in virtù di atto di donazione della madre, rogito del 26.11.1990, Rep. 5715, trascritto in data 14.12.1990 ai nn. 9015/7878; per 2/3 in piena proprietà in virtù di atto di divisione del 26.11.1990, Rep. 5713, trascritto in data 14.12.1990 ai nn. 9017/7880, nei confronti del fratello

Le generalità dei soggetti interessati nel presente procedimento sono indicate in separato allegato.

**5.3 Risposta al quesito c): "Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".**

**PROVENIENZA:**

I cespiti sono pervenuti all'odierno debitore (come sopra premesso) in virtù dell'accettazione di eredità con il beneficio di inventario resa dalla stessa presso il Tribunale di Nicosia (in data 09/07/2010 Rep. 4/2010), trascritto ai nn. 6668/5266 in data 19/07/2010.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e da quella ulteriormente richiesta dal sottoscritto è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

**5.4 Risposta al quesito d): "Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".**

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale relativa agli immobili in questione, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura in questione.

**5.5 Risposta al quesito e): "Accerti se i beni 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”.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenda del Territorio, il sottoscritto CTU ha verificato che i beni immobili in esame risultano accatastati al N.C.E.U. del Comune di Nicosia secondo il prospetto riportato al par. 5.1 e di seguito ripetuto per facilità di lettura:

**Immobili 1 e 2: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
81	304	2	D/7			Euro 927,04
81	304	7	C/2	3	36 m <sup>2</sup>	Euro 43,38
Indirizzo			Via Vittorio Emanuele n. 92, piano T e S1			

**Immobile 3: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
82	5649	27	A/2	2	6 vani	Euro 325,37
Indirizzo			Via Vittorio Veneto n. 31, piano 1°			

**Immobile 4: - Catasto Fabbricati**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	422	3	C/6	1	84 mq	Euro 117,13
Indirizzo			Contrada Castagna snc			

**Immobile 5: - Catasto Terreni**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito dominicale	Reddito agrario
65	161	Vigneto	2	00.17.60	Euro 10,91	Euro 5,91

Per quanto riguarda gli “immobili 2, 3 e 4” (magazzino sito in Via Vittorio Emanuele, appartamento sito al Viale Vittorio Veneto e capannone sito alla Contrada Castagna), le planimetrie catastali sono regolarmente presenti al Catasto Fabbricati; per quanto riguarda, invece, “l'immobile 1” (locale commerciale, piano T, sito in Via Vittorio Emanuele) al Catasto Fabbricati non è presente in banca dati nazionale alcuna planimetria catastale.

Si specifica che: dai raffronti effettuati in sede di sopralluogo la planimetria catastale dell’“immobile 3” (appartamento al Viale Vittorio Veneto) va corretta, rispetto a quella

depositata al Catasto, in quanto presenta delle modeste difformità in ordine alla distribuzione degli ambienti interni, a causa di modifiche assimilabili ad opere interne (abbattimento di tramezzo interno); relativamente all'“immobile 1” (locale commerciale in via Vitt. Emanuele) invece, si deve procedere alla redazione della planimetria catastale DOCFA: la planimetria allegata (**All. n. 4**) rappresenta l'elaborato planimetrico atto alla definizione del DOCFA.

**5.6 Risposta al 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”.**

Dalla certificazione notarile, sostitutiva della documentazione ipocatastale e dai successivi riscontri effettuati dal sottoscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna, è stato accertato che sui beni in esame gravano note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risulta che per i beni, nel loro complesso, oggetto della procedura fallimentare in esame, esistono le seguenti formalità che dovranno essere cancellate a seguito del decreto di vendita:

- **Iscrizione n. 12533/900 del 05.11.2003** nascente da ipoteca legale ai sensi di art. 77 DPR 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, nascente da atto amministrativo del 31.10.2003 Rep. n. 3917/2003, a favore di Montepaschi Se.Ri.T. Sede di Enna contro il genitore dell'esecutata;
- **Iscrizione n. 9470/2078 del 28.07.2006**, nascente da ipoteca legale ai sensi di art. 77 DPR 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, nascente da atto amministrativo del 25.07.2006 Rep. n. 12406/2006, a favore di Montepaschi Se.Ri.T. Sede di Enna contro il genitore dell'esecutata;
- **Iscrizione n. 10193/1430 del 01.10.2008** nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 1523 del 23.09.2008, Tribunale di Cefalù a favore di Banca di Credito Cooperativo “Mutuo Soccorso” Soc. Coop. A r.l. sede di Gangi, contro il genitore dell'esecutata;
- **Iscrizione n. 6319/633 del 08.06.2010** nascente da ipoteca legale ai sensi di art. 77 DPR 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, nascente da atto amministrativo del 07.06.2010 Rep. n. 9457/2010 a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione per la Provincia di Enna, contro il genitore dell'esecutata;



- **Trascrizione n. 10547/9145 del 26.11.2012**, nascente da atto esecutivo o cautelare derivante da Pignoramento esattoriale del 26.11.2012 Rep. n. 991/2012.

Non esistono, per quanto accertato dal sottoscritto in questa disamina, altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati.

**5.7 Risposta al quesito g): "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione d'uso dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".**

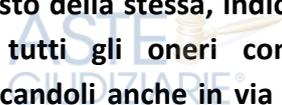
Agli atti di causa è depositato un certificato di destinazione urbanistica, datato agosto 2017, relativo al terreno ubicato alla Contrada Castagna. Non si ritiene provvedere all'aggiornamento del predetto certificato vista la recente data di emissione e considerato che, nel territorio di Nicosia, non sono intervenute variazioni in ambito di Piano Regolatore Vigente: detto certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno censito al Foglio di mappa 65, particella 161 ricade in Z.T.O. Verde Agricolo e che sullo stesso non grava alcun vincolo di legge (Paesaggistico, PAI, Boschivo, SIC, Archeologico) ad esclusione del vincolo idrogeologico (interessa gran parte del territorio di Nicosia).

Relativamente ai fabbricati, visto il vigente P.R.G., si può attestare che:

- ✓ l'appartamento sito al Viale Vittorio Veneto, ricade in Z.T.O. "A4 – Margine Urbano";
- ✓ il locale commerciale e l'annesso deposito, siti alla Via Vittorio Emanuele, ricade in Z.T.O. "B2 – Zona estensiva di completamento";
- ✓ il magazzino ubicato, invece, in Contrada Castagna ricade in Z.T.O. "Verde Agricolo".

La destinazione d'uso dei sopraelencati fabbricati è conforme alla destinazione urbanistica territoriale.

**5.8 Risposta al 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".**





Da verifiche effettuate all'U.T.C. di Nicosia è stato ricostruito l'iter tecnico-amministrativo relativo alla titolarità edilizia dei fabbricati di che trattasi e, quindi, in ordine alla loro conformità in materia urbanistico-edilizia.

L'immobile sito al Viale Vittorio Veneto (foglio 82, part. 5649, sub 27) è stato realizzato in data anteriore al 1960, in epoca in cui non era necessario alcun titolo edilizio abilitativo. Lo stesso, pertanto, risulta conforme al vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia. A riguardo, inoltre, non esiste al Comune di Nicosia alcuna pratica edilizia successiva inerente qualsivoglia intervento edilizio relativo al predetto appartamento. La diversa distribuzione interna rilevata nel corso del sopralluogo, relativamente ad alcune stanze, non costituisce difformità edilizia e le stesse possono essere regolarizzate provvedendo alla variazione catastale come meglio specificato in precedenza;

In ordine al locale commerciale ed al ripostiglio seminterrato annesso, siti alla Via Vittorio Emanuele, la ricerca all'UTC ha evidenziato una pratica recente relativa al cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra (fg. 81, part. 304, sub 2) da oleificio in locale commerciale, giusta Autorizzazione Edilizia n. 110 del 25.09.2001; il locale seminterrato (fg. 81, part. 304, sub 7), invece, è stato interessato da un similare cambio di destinazione d'uso, giusta Autorizzazione Edilizia n. 113 del 11.12.2003, avente ad oggetto il "cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da oleificio a riparazione di carrozzerie di auto".

Relativamente al fabbricato sito in contrada Castagna agli atti dell'UTC di Nicosia risulta una pratica edilizia avente ad oggetto il "riattamento di fabbricati rurali" di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 106 del 18.09.1987, con cui il predetto fabbricato, insieme ad altri immobili vicini, è stato ristrutturato a seguito degli eventi alluvionali risalenti al dicembre 1984-gennaio 1985. Per tale immobile non esiste, in atti al Comune, altra pratica edilizia.

**5.9 Risposta al quesito i): "accerti se il bene pignorato sia occupato dal debitore, affittato o locato, 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".**

Dalle indagini e dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, è stato appurato quanto segue. Si evidenzia che per quanto premesso dalla sig.ra debitrice nel corso delle iniziali



operazioni di sopralluogo la stessa ha dichiarato di non avere il possesso dei beni pignorati e, nello specifico, di non possedere nemmeno copia delle chiavi per consentirne l'accesso. La stessa ha precisato che i beni pignorati sono nel possesso dei familiari: la propria mamma, nel caso dell'appartamento, ed i fratelli nel caso degli altri immobili.

Premesso quanto sopra di seguito si specifica lo stato possessorio rilevato nel corso dei sopralluoghi:

IMM. 1 e 2) Unità immobiliare sita alla Via Vittorio Emanuele n. 92, piano T e piano S1: il locale commerciale ed il deposito annesso al momento del sopralluogo si trovano liberi da cose e persone. L'attività di concessionaria auto, intestata ad un familiare del proprietario, è stata chiusa qualche anno fa. Si specifica che la sig.ra debitrice non ha avuto alcun ruolo nella gestione della concessionaria e nello stato possessorio degli immobili in esame;

IMM. 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Viale Vittorio Veneto n. 31, piano 1, l'appartamento in esame è nel possesso della mamma della debitrice, nonché moglie del defunto proprietario, in quanto la predetta sig.ra vive in detto appartamento;

IMM. 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia, Contrada Castagna, il fabbricato per quanto emerso nel corso dei vari sopralluogo risulta nella disponibilità di uno dei fratelli della sig.ra debitrice il quale avendo il possesso delle chiavi ha potuto consentire l'accesso ai luoghi. Allo stato del sopralluogo l'immobile si presenta comunque non fruito ed utilizzato nella quotidianità;

IMM. 5) Terreno sito in Contrada Castagna anche l'accesso al viciniore terreno agricolo è stato consentito dal predetto fratello della sig.ra debitrice; anche in questo caso, pur non essendo fruito quotidianamente, il possesso nella disponibilità del citato fratello della sig.ra.

In ordine alla restante parte del quesito, relativamente agli eventuali canoni e/o contratti di locazione non si da seguito in quanto, allo stato, gli immobili in esame non sono oggetto di contratto di locazione.

**5.10 Risposta al 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**



ASTE  
GIUDIZIARIE

**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...)"**.

IMM. 1 e 2: Locale con deposito siti alla Via Vittorio Emanuele n. 92: come riferito al par. 1, si tratta di un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato urbano di vecchia realizzazione a due elevazioni f.t. sito alla periferia Nord del paese, di superficie lorda pari a circa 174,10 mq, che comprende un locale annesso ubicato al piano seminterrato di superficie pari a circa 30 mq, costituito da un unico vano, con accesso diretto dal soprastante locale commerciale di cui ne costituisce pertinenza, mediante una scala in muratura.

Il locale commerciale ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele da un ingresso con vetrata; il locale è dotato, inoltre, di un'altra vetrina accanto all'ingresso che connota il locale quale ottimo locale commerciale con buona esposizione sull'esterno.

E' rifinito con pavimenti in gres, pareti tinteggiate con pittura idrorepellente e dotato di impianto di illuminazione a faretti. Nella parte retrostante sono ubicati un piccolo ripostiglio ed il wc. L'immobile seppur, al momento, sgombero da cose e persone (in quanto l'attività commerciale di rivendita auto è stata dismessa) si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

Nella porzione retrostante è stato realizzato inoltre, un soppalco con struttura autoportante in ferro, della superficie pari a circa 45 mq, in cui sono stati realizzati n. 2 ambienti destinati ad ufficio. Le condizioni di manutenzione di tali ambienti, rispetto al locale sottostante, sono in cattive condizioni: il rivestimento a parquet del pavimento rovinato e divelto in alcuni tratti così come l'impianto di illuminazione, realizzato a neon, è addirittura staccato dal soffitto. Il locale commerciale ha un'altezza pari a circa 3.80 ml. L'altezza della parte retrostante è stata ripartita fra i due ambienti ricavati con la realizzazione del soppalco: sia l'ambiente a piano terra che il soprastante piano soppalcato hanno un'altezza pari a circa 1,90 ml.

Il fabbricato, essendo in pieno centro abitato, confina con altri fabbricati abitativi e prospetta direttamente su via pubblica.

Non grava alcun regime vincolistico sull'area in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



IMM. 3: Appartamento sito al Viale Vittorio Veneto n. 31: si tratta di un appartamento sito in pieno centro abitato, nella centrale zona residenziale, sede anche di uffici pubblici e varie attività commerciali.

E' ubicato al piano primo di un edificio ad 8 elevazioni fuori terra, con struttura in c.a. realizzato intorno agli anni 60. L'intero edificio e l'appartamento, nello specifico, si trovano in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento in esame di superficie lorda pari a circa 152,00 mq, è posto come detto al piano primo con accesso da scala condominiale ed è costituito da n. 6 vani (sala da pranzo, salotto, ampia cucina, camera da letto, camera) oltre accessori quali wc, ripostigli e lavanderia ed un piccolo deposito realizzato in una porzione di terrazza ubicata sul retrospetto.

Ogni ambiente si presenta accogliente, con buone rifiniture ed è dotato di ogni impianto tecnologico: idrico-fognario (allacciati alla rete pubblica), elettrico del tipo sottotraccia.

Il fabbricato, essendo in pieno centro abitato, confina con altri fabbricati abitativi e prospetta direttamente su via pubblica.

Anche in questa zona del centro abitato non grava alcun regime vincolistico.

IMM. 4: Unità immobiliare sita in Contrada Castagna: si tratta di un magazzino rurale che si sviluppa su pianta rettangolare di superficie pari a circa 104 mq. Si presenta in condizioni generali di manutenzione scadenti, in quanto non è rifinito e non è dotato degli impianti tecnologici di basilare importanza. Si presenta ad una elevazioni fuori terra con copertura inclinata a due falde; internamente è diviso da una parete muraria che determina due ambienti interni. Sull'area grava soltanto il vincolo idrogeologico.

IMM. 5: Terreno ubicato in Contrada Castagna: si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, di superficie pari a ma 1.760, ubicato nella stessa Contrada del fabbricato sopra descritto e distante da esso circa 500 metri (quindi non pertinenziale allo stesso). Confina (dal quale vi si accede) con la strada Comunale Mercadante. Si presenta con pendenze mediamente acclivi con esposizione a Nord. Vi sono impianti alcuni alberi di ulivo.

**5.11 Risposta al quesito k): "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta**



ASTE  
GIUDIZIARIE

giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:**

Fissato il criterio di stima (par. 4), dalle indagini di mercato eseguite e dalle notizie ricavate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, si è ricavato il prezzo medio di mercato al mq di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

Considerate le zone e le loro caratteristiche, viene stimato un prezzo unitario al mq, funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che tiene conto, quindi, di una serie di dati inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobile (epoca di realizzazione e stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifiniture, iter tecnico-amministrativo ancora da concludere - *sanatoria edilizia in corso* -, ecc...) ed estrinseche (mercato immobiliare di riferimento, particolare congiuntura economica del momento e relativi effetti sulle aspettative di rendimento, ecc).

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire ai beni pignorati in esame un valore di mercato che viene così desunto:

Le superfici di riferimento per la determinazione del valore di mercato sono desunte dall'ingombro lordo in pianta delle strutture:

**IMM. 1: Locale commerciale in Via Vittorio Emanuele n. 92** (Foglio di mappa 81 particella 304 sub 2): mq. 174,00, oltre 45 mq di soppalco;

**IMM. 2: Deposito in Via Vittorio Emanuele n. 92** (Foglio di mappa 81 particella 304 sub 7): mq. 30,00

**IMM. 3: Appartamento al Viale Vittorio Veneto n. 31** (Foglio di mappa 82 particella 5649 sub 27): mq. 152,00

**IMM. 4: Capannone in Contrada Castagna** (Foglio di mappa 82 particella 5649 sub 27): mq. 104,00

**IMM. 5: Terreno agricolo in Contrada Castagna** (Foglio di mappa 82 particella 5649 sub 27): mq. 1.760,00

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire ai beni pignorati in esame un valore di mercato che viene così desunto:

**IMMOBILE 1:**

**"LOCALE COMMERCIALE IN VIA VITTORIO EMANUELE N. 92"**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Superficie lorda pari a mq. 219,00**

**Costo unitario €/mq 1.700,00**

si ottiene:

**mq. (219,00\*€ 1.400,00) ..... = € 306.600,00**

**IMMOBILE 2:**

***"DEPOSITO IN VIA VITTORIO EMANUELE N. 92"***

**Superficie lorda pari a mq. 30,00**

**Costo unitario €/mq 700,00**

si ottiene:

**mq. (30,00\*€ 700,00) ..... = € 21.000,00**



**IMMOBILE 3:**

***"APPARTAMENTO AL VIALE VITTORIO VENETO N. 31"***

**Superficie lorda pari a mq. 152,00**

**Costo unitario €/mq 2.500,00**

si ottiene:

**mq. (150,00\*€ 2.300,00) ..... = € 349.600,00**



**IMMOBILE 4:**

***"CAPANNONE IN CONTRADA CASTAGNA"***

**Superficie lorda pari a mq. 104,00**

**Costo unitario €/mq 350,00**

si ottiene:

**mq. (104,00\*€ 300,00) ..... = € 31.200,00**



**IMMOBILE 5:**

***"TERRENO AGRICOLO IN CONTRADA CASTAGNA"***

**Superficie lorda pari a mq. 1.760,00**

**Costo unitario €/mq 8,00**

si ottiene:

**mq. (1.760,00\*€ 8,00) ..... = € 14.080,00**



***Il valore complessivo dell'intero compendio, oggetto della presente procedura***

***esecutiva, viene stimato, quindi, in € 722.480,00 (euro***

***settecentoventiduemilaquattrocentoottanta/00***



**5.12 Risposta al quesito I): "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".**

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, viene di seguito predisposto un piano di vendita degli immobili sottoposti a pignoramento che prevede la definizione di QUATTRO LOTTI DISTINTI in forza al quale condurre la vendita degli immobili sottoposti a pignoramento:

il primo lotto comprende il locale commerciale con annesso locale deposito di Via Vittorio Emanuele Pietro Nenni che comprende, appunto, il locale commerciale ubicato al piano terra ed il deposito al piano seminterrato, collegato da una scala. Pur trattandosi di due distinte unità immobiliari, anche dal punto di vista catastale, si ritiene di dover procedere all'individuazione di un unico lotto in quanto le due unità costituiscono, di fatto, un unico bene. Una loro divisione determinerebbe una perdita di funzionalità per entrambi nonché un deprezzamento economico.

Il secondo lotto, invece, è costituito ovviamente dall'appartamento sito al Viale Vittorio Veneto che costituisce un bene unico ed indipendente.

Il terzo lotto, invece, è costituito ovviamente dal capannone ad uso magazzino sito alla Contrada Castagna, il quale pur facendo parte di un insediamento rurale, comprendenti altri fabbricati (non oggetto della presente procedura espropriativa) può essere enucleato dai predetti e venduto separatamente.

Il quarto lotto, infine, è costituito dal lotto di terreno agricolo, che pur essendo ubicato alla Contrada Castagna, può essere venduto separatamente dal capannone sopra citato in quanto non confinanti e quindi, non funzionali l'uno all'altro.

**PIANO DI VENDITA:**

**LOTTO N. 1:** "UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NICOSIA, VIA VITTORIO EMANUELE N. 92, PIANO T, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 81, PART.LLA 304, SUB 2, CATEGORIA D/7;

UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NICOSIA, VIA VITTORIO EMANUELE N. 92, PIANO S1, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 81, PART.LLA 304, SUB 7, CATEGORIA C/2;

**€ 327.600,00**

**LOTTO N. 2:** "UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NICOSIA, VIALE VITTORIO VENETO N. 31, PIANO 1, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 82, PART.LLA 5649, SUB 27, CATEGORIA A/2".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**€ 349.600,00**

**LOTTO N. 3: “ UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NICOSIA, CONTRADA CASTAGNA, PIANO T, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 65, PART.LLA 422, SUB 3, CATEGORIA C/6;**

**€ 31.200,00**

**LOTTO N. 4: “ TERRENO SITO NEL COMUNE DI NICOSIA IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENO AL FOGLIO 65, PARTICELLA 161, ARE 17.60”.**

**€ 14.080,00**

**5.13 Risposta al quesito 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”.**

L'Allegato n. 2 riporta il rilievo fotografico degli immobili in esame, per i quali sono state effettuate complessivamente n. 8 fotografie esterne (raffiguranti i fabbricati e l'area esterna) e n. 23 fotografie degli ambienti interni, ove vengono evidenziate le peculiarità dei beni in questione relativamente agli elementi e caratteri esterni.

Per quanto richiesto nel presente quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio di Enna le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di procedura (All. n. 3).

**5.14 Risposta al 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”.**

Per quanto riscontrato in questa sede di disamina tecnica i beni pignorati non risultano indivisi. Non si rileva, pertanto, la necessità di procedere ad una comoda divisione delle quote a favore della presente procedura.

**5.15 Risposta al 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 le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e ss. mm., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”.**



Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento il trasferimento dei beni pignorati di cui sopra, trattandosi di beni personali, non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Si evidenzia, altresì, che i beni oggetto di pignoramento non hanno i requisiti di cui all'art. 13 L. 408/49 e ss. mm. e caratteristiche di abitazioni di lusso, in quanto non rientranti nella fattispecie.

**5.16 Risposta al 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".**

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla Banca di Credito Cooperativo "Mutuo Cooperativo" di Gangi e nella relativa nota di trascrizione sono corretti; i riscontri effettuati dal sottoscritto hanno accertato che il pignoramento ha interessato beni di proprietà della debitrice (in virtù dell'accettazione di eredità con riserva in morte del genitori, a cui i beni sono intestati quale proprietario).

Si ribadisce che nel caso del fabbricato urbano il pignoramento ha riguardato quote indivise spettanti ad un debitore della presente procedura.

**5.17 Risposta al 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 ss. mm. ed. ii."**

In risposta al quesito, per quanto previsto dal Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., di seguito viene determinata la classificazione energetica degli edifici oggetto del presente procedimento, in considerazione del fatto che il riscontro di tali dati non è emerso sia dagli atti di giudizio sia dalle ricerche effettuate dal sottoscritto nell'espletamento del presente mandato.

Gli immobili per cui detto attestato nel rispetto del sopra citato Decreto Legislativo viene redatto sono:





- ✓ l'unità immobiliare destinato ad abitazione, identificato al foglio 82 part. 5649 sub 27, sito al Viale Vittorio Veneto n. 31;
- ✓ il locale commerciale sito alla Via Vittorio Emanuele n. 92, identificato al foglio 81 part. 304 sub 2.

Come viene dettagliato nell'**ALLEGATO N. 5 – Attestati di prestazione energetica**, gli immobili sono stati così classificati:

- ✓ appartamento identificato al **Foglio 82 part. 5649 sub 27**, sito al Viale Vittorio Veneto n. 31 **nel Comune di Nicosia**, rientra nella **classe energetica G**, come da allegato attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente in data 08.06.2018 e trasmesso presso il portale CEFA alla Regione Sicilia al n. ID 506064 dell'11.06.2018;
- ✓ locale commerciale indentificato al **Foglio 81 part. 304 sub 2**, sito alla Via Vittorio Emanuele n. 92, rientra nella **classe energetica D**, come da allegato attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente in data 08.06.2018 e trasmesso presso il portale CEFA alla Regione Sicilia al n. ID 506062 dell'11.06.2018;

**5.18 Risposta al 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 due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato":**

Lo scrivente ctu afferma che non è stato possibile determinare, perché non forniti, i dati relativi ai dati posti dal presente quesito.

**5.19 Risposta al quesito s): "verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati":**

Dai riscontri di rito in merito al presente quesito lo scrivente può affermare che tutti i beni oggetto della presente procedura espropriativa (ad esclusione del terreno agricolo sito alla Contrada Castagna) non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Il predetto immobile, censito in Catasto al foglio 65 particella 161 include fra gli aventi diritti ed oneri reali il seguente soggetto: "Padri ricordanti presso la Cattedrale di San Nicolò in Nicosia" con il seguente: "Diritto del concedente", che va cancellato con una semplice osservazione catastale.





## 6. CONCLUSIONI

Nella speranza, di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede, il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dei seguenti allegati.



### ***Elenco Allegati***

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: Documentazione fotografica;
- Allegato 3: Estratti dei fogli di mappa catastali – planimetrie catastali;
- Allegato 4: planimetria immobile per redazione docfa;
- Allegato 5: Attestazioni di Prestazione Energetica.



*Nicosia, lì 08 giugno 2018*



IL CTU  
Dr. Ing. CAMPIONE  
PIER LUIGI  
N. *2018/08/08*  
*pie luigi campione ingegnere*

