

Ing. Filippo Scardino
Cod. Fis. SCR FPP 79T12 F892Z
Part. I.V.A. 01100700861

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2019 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 55/2019 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 04/11/2019 (depositata in data 05/11/2019), il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, nominava il sottoscritto, ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone la comparizione dinnanzi al Cancelliere entro il giorno 20/11/2019.

In data 05/11/2019 il sottoscritto, avanti al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, prestava giuramento di rito al fine di rispondere ai 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 del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia 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 sanabilità 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;

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 ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. 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'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.);

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) 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;

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 l. 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;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 09/11/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le visure catastali storiche aggiornate riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 10];
- in data 09/11/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le Planimetrie catastali riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 4];
- in data 20/11/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale riguardante gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 3];
- in data 20/11/2019 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (EN) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 27/11/2019 [Vedasi allegato n. 9];

- in data 20/11/2019 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (EN) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa documentazione – dopo i solleciti del 02/01/2020 e del 14/01/2020 - in data 17/01/2019 – Prot. 1918 [Vedasi allegato n. 5];
- In data 20/11/2019 presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Piazza Armerina, ha acquisito l'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio [Vedasi allegato n. 12];
- in data 02/01/2020 ha eseguito accesso presso l'Archivio Notarile di Enna al fine di prendere visione dell'atto di compravendita del 19/10/2010 – rep. 72863/20260 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina;
- in data 09/01/2020 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [Vedasi allegato n. 8 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 20/11/2019 e si sono concluse in data 10/12/2019 così come da verbale allegato alla presente [Vedasi allegato n. 1]. Durante le operazioni di sopralluogo sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi allegato n. 7].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/06/2019 – Rep. 544/2019 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 29/07/2019 ai nn. 4766/4048 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati ai debitori esecutati in favore del creditore procedente, sono quelli di seguito riportati:

Immobili Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori esecutati
130	4200	5	VIA ROMA n. 94, VIA UDIENZA nn. 5-7	Abitazione	A/4	3	Euro: 94,25	2,5 vani	67	1/2 + 1/2 = 1/1
130	4200	3	VIA ROMA n. 94, VIA UDIENZA n. 5	Abitazione	A/4	2	Euro: 130,15	4 vani	76	1/2 + 1/2 = 1/1

Il tutto per la quota pari a ½ ciascuno ai due debitori esecutati sul diritto di proprietà.

Gli immobili di cui sopra sono ubicati all'interno di un fabbricato condominiale multipiano e sono raggiungibili attraverso un vano scala comune avente accesso da via Roma n. 94 (a valle) e da via Udienna n. 5 (a monte).

Nello specifico, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 5 coincide con l'intero piano 2° rispetto via Roma a meno della superficie occupata del predetto vano scala, mentre, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 3 comprende sia l'intero piano 3° rispetto via Roma – a meno della superficie occupata da una piccola porzione della scala comune – che un piccolissimo vano accessorio posto a piano terra catastalmente destinato a legnaia/deposito.

Riguardo la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in atti, occorre rilevare che il piccolo vano accessorio di cui sopra risulta non accessibile dal vano scala comune, in quanto, il vano porta originariamente presente è stato chiuso dal lato interno. Detto piccolo vano risulta attualmente raggiungibile solo attraverso l'unità immobiliare avente accesso dal civico n. 96 di via Roma (unità immobiliare attigua non oggetto di pignoramento destinata ad attività commerciale) e, di fatto, accorpato a quest'ultima per effetto della demolizione della preesistente parete divisoria.

Ulteriori informazioni di possono evincere dalla risposta al quesito o) e dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 6.1].

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2 e n. 3 (Foto aeree e mappa catastale).

Risposta al quesito b)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in proprietà o meno con altri soggetti

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche ipocatastali condotte dal sottoscritto CTU [V. allegato n. 8 – Ispezione ipotecaria aggiornata], risulta che i beni immobili oggetto della presente procedura appartengono ai debitori esecutati, per il diritto di proprietà

sull'intero (quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni giusta annotazione del 29/09/2010 presso l'ufficio di stati civili – [Vedasi allegato n. 12](#)).

La proprietà degli stessi beni immobili è pervenuta ai debitori per averla acquistata come meglio di seguito descritto:

Relativamente all'Unità immobiliare Foglio 130 – Particella 4200 - sub 5

- la quota pari a $\frac{2}{12}$ indiviso del diritto di proprietà è pervenuta al debitore n. 2, come bene personale, per effetto della successione in morte del padre apertasi in data 15/11/1998 – Denuncia succ. n. 1403 volume 318 – trascritta il 22/10/2003 ai nn. 12004/10787 e Denuncia succ. in rettifica n. 49 volume 332 - trascritta ad Enna il 28/08/2007 ai nn. 9263/6973;
- la restante quota pari a $\frac{10}{12}$ è stata acquistata da entrambi i debitori – in regime patrimoniale di separazione legale dei beni - in forza dell'atto di compravendita del 19/10/2010 – rep. 72863/20260 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina - trascritto in data 22/10/2010 ai nn. 9449/7591. Per effetto del titolo sopra descritto il debitore indicato al n. 1 ha acquistato la quota pari a $\frac{6}{12}$, mentre il debitore indicato al n. 2 ha acquistato la quota pari a $\frac{4}{12}$.

Riepilogando, i debitori eseguiti risultano proprietari del bene in questione per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- Debitore n. 1: quota pari a $\frac{6}{12} = \frac{1}{2}$ sul diritto di proprietà;
- Debitore n. 2: quota pari a $\frac{2}{12} + \frac{4}{12} = \frac{6}{12} = \frac{1}{2}$ sul diritto di proprietà.

Relativamente all'Unità immobiliare Foglio 130 – Particella 4200 - sub 3

La quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno sul diritto di proprietà è pervenuta ai debitori, per averla acquistata, in regime patrimoniale di separazione legale di beni tra loro, in forza dell'atto di compravendita del 19/10/2010 – rep. 72863/20260 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina - trascritto in data 22/10/2010 ai nn. 9452/7594.

Riepilogando, i debitori eseguiti risultano proprietari del bene in questione per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- Debitore n. 1: quota pari ad $\frac{1}{2}$ sul diritto di proprietà;
- Debitore n. 2: quota pari ad $\frac{1}{2}$ sul diritto di proprietà.

Risposta al quesito c)

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Sulla base della relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU, si evince che gli immobili in questione appartengono ai debitori eseguiti per il diritto di proprietà sulla quota pari ad 1/1 (quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni) in virtù dei passaggi di proprietà meglio di seguito descritti:

Relativamente all'Unità immobiliare Foglio 130 – Particella 4200 - sub 5

L'unità immobiliare in argomento fu acquistata dai genitori del debitore n. 2 – per il diritto di proprietà sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno - in forza dell'atto di compravendita del 30/12/1983 ai rogiti del Notaio Crea Antonio da Piazza Armerina, repertorio 90017/18173, trascritto in data 11/01/1984 ai nn. 326/291. Pertanto alla data del 30/12/1983 l'unità immobiliare in questione risultava intestata per il diritto di proprietà:

- Al padre del debitore n. 2 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso;
- Alla madre del debitore n. 2 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso.

A seguito del decesso del padre del debitore n. 2, la quota di proprietà al medesimo spettante veniva devoluta, al coniuge superstite ed alle due figlie, in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno, per effetto della successione apertasi in data 15/11/1998 – Denuncia succ. n. 1403 volume 318 – trascritta il 22/10/2003 ai nn. 12004/10787 e denuncia succ. in rettifica n. 49 volume 332 – trascritta ad Enna il 28/08/2007 ai nn. 9263/6973. Pertanto, alla data del 15/11/1998 l'unità immobiliare in questione risultava intestata per il diritto di proprietà:

- Al debitore n. 2 per la quota pari ad $\frac{2}{12}$ indiviso ($\frac{1}{3}$ di $\frac{1}{2} = \frac{1}{6} = \frac{2}{12}$);
- Alla sorella del debitore n. 2 per la quota pari ad $\frac{2}{12}$ indiviso ($\frac{1}{3}$ di $\frac{1}{2} = \frac{1}{6} = \frac{2}{12}$);
- Alla madre del debitore n. 2 per la quota pari ad $\frac{8}{12}$ indiviso ($\frac{6}{12}$ in quanto già comproprietaria + $\frac{2}{12}$ derivante dalla successione in morte del proprio marito).

Successivamente, la quota pari a $\frac{10}{12}$ ($\frac{2}{12} + \frac{8}{12}$) appartenente alla sorella ed alla madre del debitore n. 2 è stata acquistata da entrambi i debitori – in regime patrimoniale di separazione legale dei beni - in forza dell'atto di compravendita del 19/10/2010 – rep. 72863/20260 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina - trascritto in data 22/10/2010 ai nn. 9449/7591. Per effetto del titolo sopra descritto il debitore indicato al n. 1 ha

acquistato la quota pari a 6/12, mentre, il debitore indicato al n. 2 ha acquistato la quota pari a 4/12.

Riepilogando, i debitori eseguiti risultano proprietari del bene in questione per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno:

- Debitore n. 1: quota pari a $6 / 12 = 1 / 2$ sul diritto di proprietà;
- Debitore n. 2: quota pari a $2 / 12 + 4 / 12 = 6 / 12 = 1 / 2$ sul diritto di proprietà.

Relativamente all'Unità immobiliare Foglio 130 – Particella 4200 - sub 3

L'unità immobiliare in argomento fu acquistata da soggetti estranei alla presente procedura (coniugi tra loro) in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 13/08/1987 ai rogiti del Notaio Pelloni Giuseppe da Velletri, repertorio n. 37125, trascritto in data 11/09/1987 ai nn. 6653/5931. Per effetto dell'atto in questione veniva acquistata la quota pari ad $1 / 2$ indiviso ($1 / 4$ ciascuno) dell'immobile sopra indicato, in quanto, la restante parte pari ad $1 / 2$ indiviso apparteneva già ad uno dei coniugi intervenuti nello stesso atto (moglie).

Successivamente alla morte della moglie (13/02/2001), la quota di proprietà alla medesima spettante pari a $3/4$ ($1/2 + 1/4$) veniva devoluta per successione ereditaria in favore del coniuge superstite ed in favore delle due figlie in ragione di $1/4$ ciascuno. Successione apertasi in data 13/02/2001 - denuncia n. 45 volume 294 – Registrata presso Uff. Reg. di Roma in data 12/12/2001 – trascritta ad Enna in data 14/02/2003 ai nn. 1378/1184.

Successivamente alla morte del coniuge superstite (08/08/2007), la quota di proprietà al medesimo spettante pari a $1/2$ ($1/4 + 1/4$) veniva devoluta per successione ereditaria in favore delle due figlie in ragione di $1/4$ ciascuno. Successione apertasi in data 08/08/2007 - denuncia n. 6 volume 945 – Registrata presso Uff. Reg. di Roma in data 21/07/2008 – trascritta ad Enna in data 24/04/2009 ai nn. 4473/3598.

Infine, la quota pari ad $1/2$ ciascuno sul diritto di proprietà spettante alle due figlie ($1/4 + 1/4$), è pervenuta agli odierni debitori, per averla acquistata, in regime patrimoniale di separazione legale di beni tra loro, in forza dell'atto di compravendita del 19/10/2010 – rep. 72863/20260 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina - trascritto in data 22/10/2010 ai nn. 9452/7594 da potere dei danti causa. Per effetto del titolo sopra descritto il debitore indicato al n. 1 ha acquistato la quota pari a $1/2$, mentre, il debitore indicato al n. 2 ha acquistato la restante quota pari a $1/2$.

Riepilogando, i debitori eseguiti risultano proprietari del bene in questione per la quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno:

- Debitore n. 1: quota pari ad 1 / 2 sul diritto di proprietà;
- Debitore n. 2: quota pari ad 1 / 2 sul diritto di proprietà.

Per quanto sopra esposto è possibile asserire che, per gli immobili oggetto della presente procedura, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (29/07/1999 - 29/07/2019).

Risposta al quesito d)

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

Con riferimento al punto di cui sopra, si evidenzia che il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione della documentazione mancante facendone espressamente richiesta presso i competenti uffici.

Risposta al quesito e)

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

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano accatastati e più precisamente risultano identificati in catasto come segue:

Immobili Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
130	4200	5	A/4	3	Euro: 94,25	2,5 vani	67
130	4200	3	A/4	2	Euro:130,15	4 vani	76

Con riferimento ai fabbricati sopra elencati si riportano le seguenti osservazioni:

Abitazione sita in Piazza Armerina (EN) Tra via Roma e via Udienna

Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 5

Indirizzo: via Roma n. 94 e via Udienna 5-7

Piano: secondo rispetto via Roma e piano seminterrato rispetto via Udienna

Categoria: A/4 – classe 3

Vani: 2,5
Rendita: 94,25

Sup. Catastale: 67 mq. compreso aree scoperte

66 mq. escluso aree scoperte

Planimetria Catastale: Presente ma NON conforme con lo stato dei luoghi. Le difformità catastali sono state messe in evidenza nell'allegato 6.2.1 della presente relazione, ove sono state sovrapposte le planimetrie catastali (allegato n. 4) col rilievo dello stato dei luoghi (allegato n. 6.1.1). Nel dettaglio, con riferimento all'unità immobiliare in questione, le difformità maggiormente rilevanti ai fini catastali possono essere elencate come segue:

- o E' stata rilevata la realizzazione di nuovi elementi divisorii interni;
- o E' stata rilevata la realizzazione/spostamento di alcune aperture;

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista catastale ed il relativo costo può essere stimato in euro 600,00.

Abitazione sita in Piazza Armerina (EN) Tra via Roma e via Udienza

Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 3

Indirizzo: via Roma n. 94 e via Udienza 5

Piano: terzo rispetto via Roma e piano primo rispetto via Udienza

Categoria: A/4 – classe 2

Vani: 4
Rendita: 130,15

Sup. Catastale: 76 mq. compreso aree scoperte

69 mq. escluso aree scoperte

Planimetria Catastale: Presente ma NON conforme con lo stato dei luoghi. Le difformità catastali sono state messe in evidenza nell'allegato 6.2.2 della presente relazione, ove sono state sovrapposte le planimetrie catastali (allegato n. 4) col rilievo dello stato dei luoghi (allegato n. 6.1.2). Nel dettaglio, con riferimento all'unità immobiliare in questione, le difformità maggiormente rilevanti ai fini catastali possono essere elencate come segue:

- o E' stata rilevata la realizzazione/spostamento di alcune aperture;
- o E' stata rilevata la parziale demolizione del controsoffitto;

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista catastale ed il relativo costo può essere stimato in euro 600,00.

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 relazione notarile presente in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate [V. allegato n. 8] rilasciate su richiesta del sottoscritto CTU dal servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna, risulta che sugli immobili oggetto d'esecuzione gravano le seguenti Formalità pregiudizievoli:

I.1 - Ipoteca volontaria iscritta il 22/10/2010 ai nn. 9453/1031 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/10/2010, ai rogiti del Notaio Renda Maria Pia da Piazza Armerina, repertorio n. 72864/20261, a favore del Creditore Procedente e contro i Debitori Esecutati, gravante, per la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili oggetto di pignoramento, per un montante ipotecario di Euro 140.000,00 ed un capitale di Euro 70.000,00

T.1 - Pignoramento Immobiliare del 19/06/2019 - UNEP Tribunale di Enna - repertorio n. 544/2019 - trascritto il 29/07/2019 ai nn. 4766/4048, in favore del Creditore Procedente e contro i Debitori Esecutati, gravante, per la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà, sugli immobili oggetto di pignoramento.

Con il decreto di trasferimento dovrà essere effettuata la cancellazione delle formalità di seguito indicate:

- **ISCRIZIONE "I.1";**
- **TRASCRIZIONE "T.1".**

Risposta al quesito g)

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione si è fatto riferimento alla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN) in data 27/11/2019 – Rif. Prot. Istanza n. 36932 del 20/11/2019 [vedasi allegato n. 9] - da cui è possibile desumere che l'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento - censita in catasto al foglio 130 col mappale 4200 - risulta ubicata all'interno della zona territoriale omogenea **"A – Centro Storico"** del vigente Piano Regolatore Generale.

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; in caso di opere abusive, controlli la sanabilità 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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno di un fabbricato condominiale multipiano e sono raggiungibili attraverso un vano scala comune avente accesso da via Roma n. 94 (a valle) e da via Udienna n. 5 (a monte).

Nello specifico, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 5 coincide con l'intero piano 2° rispetto via Roma a meno della superficie occupata del predetto vano scala, mentre, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 3 comprende sia l'intero piano 3° rispetto via Roma (a meno della superficie occupata da una piccola porzione della scala comune) che un piccolissimo vano accessorio posto a piano terra catastalmente destinato a legnaia/deposito.

Il fabbricato condominiale che ospita le unità immobiliari in questione è di antica epoca di costruzione, infatti, l'intero stabile oggi rilevabile (compreso l'ultima elevazione) risultava già ultimato in data 28/01/1940 così come documentato dalle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione [\[vedasi allegato n. 4\]](#).

Sulla base dei rilievi eseguiti, visto il confronto con le relative planimetrie catastali di cui sopra e preso atto della certificazione rilasciata dal Comune di Piazza Armerina attestante l'assenza di pratiche edilizie [vedasi allegato n. 5], è possibile asserire che per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta verificata la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Infatti, le stesse unità immobiliari sono state verosimilmente interessate, in epoca relativamente recente ed in totale assenza di titolo abilitativo, dai seguenti lavori edili:

- Realizzazione di nuovi elementi divisori interni;
- Realizzazione/spostamento di alcune aperture;
- Demolizione e ricostruzione della copertura dell'edificio condominiale.

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio ed il relativo costo – comprensivo dell'eventuale adeguamento/ripristino dello stato dei luoghi ove occorrente - può essere stimato in euro 4.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

Risposta al 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

Sulla base della documentazione presente in atti e sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, i beni immobili oggetto di esecuzione appartengono ai due debitori esecutati, per il diritto di proprietà, sulla la quota pari a 1/2 ciascuno [vedasi risposta ai quesiti a) – b) – c)] e non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale diritto non deriva da alcuno dei suddetti titoli (censo, livello o uso civico).

Risposta al 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

Per quanto è stato possibile accertare, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non vi sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione delle parti condominiali [Vedasi allegato n. 1].

Risposta al quesito m)

Accerti inoltre per gli immobili ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni

Sulla base della consultazione del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) è stato possibile appurare che non esistono Attestati di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di pignoramento. Pertanto, ai fini del calcolo degli indici di prestazione energetica e della classe energetica corrispondente degli stessi, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modifiche dalla legge 3 agosto 2013 n. 90), si è proceduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica per i fabbricati a destinazione abitativa (Piazza Armerina – Foglio 130 – part. 4200 – Sub 5 e Sub 3).

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile con destinazione residenziale censito in catasto al **foglio 130 col mappale 4200 sub 5** è stato redatto mediante l'ausilio del software Blumatica Energy, utilizzando gli elementi rilevati nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/12/2019. Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica [allegato n. 11.1] si evince che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'immobile in questione risulta pari a **153,34 KWh/m² * anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "G"**.

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile con destinazione residenziale censito in catasto al **foglio 130 col mappale 4200 sub 3** è stato redatto mediante l'ausilio del software Blumatica Energy, utilizzando gli elementi rilevati nel corso del sopralluogo effettuato in data 10/12/2019. Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica [allegato n. 11.2] si evince che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'immobile in questione risulta pari a **210,19 KWh/m² * anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "G"**.

Risposta al 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

Per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo eseguito e sulla base delle informazioni assunte, i beni immobili pignorati risultano occupati dai debitori esecutati e dai loro familiari a meno del piccolo locale accessorio rilevabile al piano terra che, di fatto, rappresenta il materiale

ampliamento dell'unità immobiliare attigua destinata ad attività commerciale (unità immobiliare distinta dalle unità immobiliari oggetto di esecuzione) [Vedasi anche risposta al quesito a) della presente relazione ed allegato n. 6.1].

Risposta al 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'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.)

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono site nel Comune di Piazza Armerina (EN) tra via Roma n. 94 e via Udienna nn. 5-7 [vedasi allegato n. 2 – Foto Aeree].

Descrizione della zona

L'immobile condominiale che ospita le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione ricade in zona "A – Centro Storico" ed il sito è anche ben collegato alle infrastrutture viarie esistenti".

Caratteristiche sommarie degli immobili e consistenza

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate all'interno di un fabbricato condominiale multipiano e sono raggiungibili attraverso un vano scala comune avente accesso da via Roma n. 94 (a valle) e da via Udienna n. 5 (a monte).

Nello specifico, **l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 5** coincide con l'intero piano 2° rispetto via Roma a meno della superficie occupata del predetto vano scala, ed è costituita da un disimpegno avente accesso dal vano scala comune, una cucina, una camera, un w.c. ed una cameretta avente anche accesso diretto del civico n. 7 di via Udienna.

Riepilogo caratteristiche Abitazione sita in Piazza Armerina (EN) Tra via Roma e via Udienna

Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 5

- Indirizzo: via Roma n. 94 e via Udienna 5-7;
- Piano: secondo rispetto via Roma e piano seminterrato rispetto via Udienna;
- Categoria: A/4 – classe 3;
- Vani: 2,5;
- Rendita: 94,25;

- Sup. Catastale: 67 mq. compreso aree scoperte;
66 mq. escluso aree scoperte;

- *Epoca di realizzazione*: Ante 1940;
- *Struttura portante*: Muratura ordinaria;
- *Finiture interne*: Pavimentazione in ceramica, intonaci;
- *Finiture esterne*: Muratura in pietrame a faccia vista;
- *Accessi dall'esterno*: n. 2;
- *Impianti*: elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali*: Buone.

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 6 a n. 17]

L'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 3 comprende sia l'intero piano 3° rispetto via Roma (zona abitativa) – a meno della superficie occupata da una piccola porzione della scala comune – che un piccolissimo vano accessorio posto a piano terra catastalmente destinato a legnaia/deposito. La zona abitativa di cui sopra è costituita da un corridoio, un w.c., un ripostiglio, una camera, una cucina, un soggiorno, ed una cameretta.

Riepilogo caratteristiche Abitazione sita in Piazza Armerina (EN) Tra via Roma e via Udienna

Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 3

- Indirizzo: via Roma n. 94 e via Udienna 5;
- Piano: terzo rispetto via Roma e piano primo rispetto via Udienna;
- Categoria: A/4 – classe 2;
- Vani: 4;
- Rendita: 130,15;
- Sup. Catastale: 76 mq. compreso aree scoperte;
69 mq. escluso aree scoperte;
- *Epoca di realizzazione*: Ante 1940;
- *Struttura portante*: Muratura ordinaria;
- *Finiture interne*: Pavimentazione in ceramica, intonaci;
- *Finiture esterne*: Muratura in pietrame a faccia vista;
- *Accessi dall'esterno*: n. 2;
- *Impianti*: elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali*: Buone.

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 19 a n. 41]



Risposta al 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

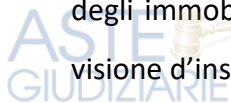
La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto, si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Riguardo la stima degli immobili in questione si è fatto riferimento alle informazioni assunte presso operatori nel settore, previa verifica della congruenza con i dati desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio e previa verifica della congruenza con le quotazioni on-line messe a disposizione da alcune agenzie specializzate nel settore delle stime immobiliari.

Concludendo, in considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, è stata redatta la seguente tabella che, per una migliore visione d'insieme, è stata riportata nella pagina successiva:



LOTTO N. 1													
Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori esegutati	Sup. Commercialile [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]
130	4200	5	VIA ROMA N. 94 - VIA UDIENZA nn. 5-7; piano: 2°	Abitazione	A/4	3	Euro: 94,25	2,5 vani	67	1/2 + 1/2 = 1/1	67	650	€ 43.550,00
												TOTALE	€ 43.550,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-€ 600,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	-€ 4.000,00
												RESTA VALORE LOTTO N. 1	€ 38.950,00
LOTTO N. 2													
Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori esegutati	Sup. Commercialile [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]
130	4200	3	VIA ROMA N. 94 - VIA UDIENZA n. 5; piano: 3° e T	Abitazione	A/4	2	Euro: 130,15	4 vani	76	1/2 + 1/2 = 1/1	76	550	€ 41.800,00
												TOTALE	€ 41.800,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-€ 600,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	-€ 4.000,00
												RESTA VALORE LOTTO N. 2	€ 37.200,00

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21656a45b0d4d99cd5a85293a72b624



Risposta al 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

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione e considerato che gli stessi beni immobili risultano disimpegnati dalla scala comune, si ritiene opportuno procedere alla vendita in n. 2 lotti:

- **Lotto n. 1** – Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 5
- **Lotto n. 2** – Foglio 130 – Part. 4200 – Sub 3

Risposta al quesito r)

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

Degli immobili in questione è stata redatta idonea documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno [vedasi allegato n. 7 e foto formato digitale contenute nell'allegato CD].

Le planimetrie catastali sono riportate nell'allegato n. 4 della presente relazione.

Risposta al 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;

La quota di pertinenza dei debitori esecutati sugli immobili oggetto di esecuzione risulta pari all'intero (quota 1/1) sul diritto di proprietà (quota pari ad ½ ciascuno appartenente ad entrambi i debitori esecutati).

Risposta al 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 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Considerato che i beni immobili in questione Non sono inerenti all'attività di impresa dei soggetti che subiscono l'esecuzione e che questi non sono qualificati come soggetti passivi d'imposta, il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito "t", visto il D.M. 02/08/1969 è possibile asserire che gli immobili oggetto dell'esecuzione non hanno le caratteristiche necessarie per potere essere considerati abitazioni di lusso.

Risposta al 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti. Inoltre, il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori (quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto d'esecuzione).

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 22/01/2020

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino