

ASTE  
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA  
Ing. FELICE VITALE  
VIA PIO LA TORRE 7/C  
94014 NICOSIA (EN)-TEL. 0935/633672

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE  
DI ENNA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 64/14 R.G. ES  
PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A.  
CONTRO: DEBITORI ESECUTATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NICOSIA, 17/09/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

DOTT. ING. FELICE

DR. ING.

VITALE

FELICE

N. 257



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Procedimento esecutivo n. 64/14 R.G. Es.**

**Promosso da : UNICREDIT SPA**

**Contro : Debitori Esecutati**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1. PREMESSA

Con decreto del 24/10/2014, il Giudice per l'esecuzione Dott. ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Felice Vitale, con studio in Nicosia in via Pio La Torre 7/c, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, esperto nel procedimento esecutivo promosso da UNICREDIT SPA, iscritto al n. 64/14 del R.G.Es., invitandomi a comparire nell'udienza del 04/03/2015 per conferire l'incarico di stima e prestare il giuramento di rito, fissando la data di deposito della perizia per giorno 09/06/2015.

Contestualmente al giuramento di rito, il giudice per l'esecuzione poneva i 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 in 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;



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

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 (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 esecutivo, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 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.

In data 23/05/2015 lo scrivente ha presentato istanza di concessione di proroga termine per deposito perizia ricevendo riscontro positivo



con proroga alla presentazione al 09/08/2015, successivamente a causa del prolungarsi delle attività peritali così come motivato nell'istanza presentata in data 21/07/2015, è stata richiesta ulteriore proroga dei termine per il deposito della perizia fissando la data di presentazione per giorno 19/09/2015.

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

#### **Quesito a.**

In relazione al quesito "a" il sottoscritto ha provveduto a richiedere e controllare la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, secondo quanto richiesto, accertandone la conformità ai certificati in atti in sede di sopralluogo e pertanto conferma che gli immobili di cui alla presente procedura sono siti in Pietraperzia (EN), alla contrada Mandrazzi snc.

Detti beni, alla data del sopralluogo, risultano iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia e precisamente:

- piazzale a piano terra censito nel fg. 61 part.IIa n. 271 sub 3 , Cat.

D/7;

- locale con materiale dismesso di attività commerciale posto a piano primo, catastalmente censito nel fg. 61 part.IIa n. 271 sub 4, Cat. C/2 classe 4 consistenza mq 303;

- appartamento posto a piano secondo con ingresso a destra salendo le scale, catastalmente censito nel fg. 61 part.IIa n. 271 sub 5, Cat. A/2 classe 3 consistenza vani n. 6,5;

- appartamento posto a piano secondo con ingresso a sinistra salendo le scale, catastalmente censito nel fg. 61 part.IIa n. 271 sub 6 Cat. A/2



classe 3 consistenza vani n. 7;

- appartamento allo stato rustico posto a piano terzo con ingresso a destra salendo le scale, catastalmente censito nel fg. 61 part.IIa n. 271

sub 7 Cat. A/2 classe 3 consistenza vani n. 7,5;

- appartamento posto a piano terzo con ingresso a sinistra salendo le scale, catastalmente censito nel fg. 61 part.IIa n. 271 sub 8 Cat. A/2 classe 3 consistenza vani n. 7.

Le cinque porzioni di fabbricati ovvero le particelle 271 sub 4-5-6-7 e 8 fanno parte di un fabbricato avente quattro elevazioni fuori terra e sono serviti da parti comuni (FOTO 83-84) quali: corte, scala, ripostiglio e vano ascensore (B.C.N.C. identificati con la particella 271 sub 1).

Si allegano alla presente:

- visure catastali precedenti alla data del sopralluogo (ALLEGATO N.3);

- planimetrie catastali precedenti alla data del sopralluogo (ALLEGATO N.4).

Si precisa altresì che dal sopralluogo si sono evidenziate delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali, pertanto è necessario procedere alla redazione delle variazioni catastali dei subalterni 4,5,6,7 e 8 in modo da renderle catastalmente conformi alle destinazioni in essere e allo stato dei luoghi, e stato inoltre necessario procedere alla variazione catastale dei Beni Comuni Non Censibili per uniformarli al nuovo stato di fatto.

#### Quesito b.



In relazione al quesito "b" il sottoscritto ha verificato la proprietà esclusiva dei beni per intero e con quote di proprietà diverse in capo a tutti i Debitori eseguiti quali beni personali. Le generalità dei Debitori eseguiti sono riportate in separato foglio. (ALLEGATO N.6)

**Quesito c.**

Il sottoscritto in data 26/08/2015 ha eseguito la verifica la provenienza dei beni facendo ispezione e richiesta copia presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, (ALLEGATO N. 2) verificando che i beni in perizia siti in Pietraperzia alla c/da Mandrazzi sono di esclusiva proprietà dei Debitori eseguiti, pervenutogli per:

- atto di vendita del 13/07/1981 rep. n. 36.291 Notaio Luigi Romano di Pietraperzia, trascritto ad Enna il 23/07/1981 ai nn. 5650/5285.
- dichiarazione di successione n. 43 volume 322 dell' Agenzia delle Entrate di Enna del 19/01/1995, trascritta ad Enna il 24/05/2006 ai nn. 6344/4510;
- dichiarazione di successione n. 226 volume 312 dell'Ufficio del Registro di Enna del 19/11/1996, trascritta ad Enna il 22/10/1197 ai nn. 8820/8083;

**Quesito d.**

Dalle consultazione e dalle ricerche effettuate sia presso Ufficio Provinciale di Enna Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare che presso l'Ufficio Provinciale di Enna Territorio - Servizi Catastali si è riscontrato che attualmente non risulta allineata solo l'intestazione della ditta catastale in quanto non sono state presentate le dovute doman-



de di voltura catastale in seguito alla dichiarazione di successione n.43 volume 322 dell'Agenzia delle Entrate di Enna del 19/01/1995, trascritta ad Enna il 24/05/2006 ai nn. 6344/4510 e alla dichiarazione di successione n. 226 volume 312 dell'Ufficio del Registro di Enna del 19/11/1996, trascritta ad Enna il 22/10/1197 ai nn. 8820/8083;

**Quesito e.**

I beni come sopra evidenziato risultano accatastati, ma dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate delle difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, pertanto si è reso necessario procedere alla redazione delle variazioni catastali che interessano:

- la particella 271 sub 4 (oggi particella 271 sub 9) giusta denuncia di variazione protocollo EN0049293/2015;
- la particella 271 sub 5 giusta denuncia di variazione protocollo EN0049295/2015;
- la particella 271 sub 6 giusta denuncia di variazione protocollo EN0049296/2015;
- la particella 271 sub 7 (oggi particella 271 sub 10) giusta denuncia di variazione protocollo EN0049294/2015;
- la particella 271 sub 8 giusta denuncia di variazione protocollo EN0049297/2015;
- la particella 271 sub 1 (variazione dei B.C.N.C.) giusta denuncia di variazione protocollo EN0049298/2015;

le suddette denunce di variazioni si accludono in copia alla presente



come ALLEGATO N.8.

Si precisa che le variazioni catastale sono state doverose perché:

- per quanto riguarda l'immobile censito con la ex particella 271 sub 4 (oggi particella 271 sub 9) si è reso obbligatorio procedere alla variazione della destinazione d'uso perché risultava censito come locale di deposito, ma di fatto trattasi di locale ad uso commerciale (FOTO 7-8-9) dato altresì confermato dall'istanza di sanatoria presentata presso il comune di Pietrapertosa;
- per quanto riguarda l'immobile censito con la ex particella 271 sub 5 è stata variata la consistenza catastale e il posizionamento delle aperture esterne a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni;
- per gli immobili censiti con le ex particelle 271 sub 6 e 8 le variazioni catastali si sono rese indispensabili sia per le modeste modifiche di alcuni tramezzi interni ma soprattutto per l'esatta rappresentazione delle aperture esterne (in alcuni vani non erano raffigurati);
- la variazione catastale dell'immobile posto a piano terzo identificato con la ex particella 271 sub 7 (oggi particella 271 sub 10) si è resa essenziale perché l'immobile attualmente trovasi allo stato rustico, privo di rifiniture, impianti e aperture (FOTO DA 72 A 82), pertanto non può essere censito in categoria per gli immobili a destinazione ordinaria del gruppo A (abitazioni) come u.i.u. a lavori ultimati e pronta all'uso con attribuzione di rendita catastale (così come riportato nella visura catastale) ma bensì, per lo



stato in cui si trova, è da censire nella categoria catastale del gruppo F (entità urbane) e precisamente nella categoria F4, immobile in corso di definizione. Si allegano di seguito le nuove planimetrie catastali. (ALLEGATO N. 9).

In merito al bene censito con la particella 271 sub 3, ovvero lo piazzale ad uso commerciale posto a piano terra, si precisa che sullo stesso sono state realizzate delle strutture adibite a stalle e depositi (FOTO 1-2-3-4-5-6) prive di autorizzazioni edilizie e/o di procedure di sanatoria edilizia; considerate le precarie condizioni statiche in cui versano i suddetti manufatti si è ritenuto pertanto opportuno di non procedere al censimento delle stesse, ma bensì considerarne la demolizione. Si evidenzia altresì che attualmente detto piazzale consente l'accesso diretto al sub 2 (trattasi di attività commerciale che non è oggetto della presente perizia) e quindi bisognerà costituire servitù di passaggio che grava sulla particella 271 sub 3 a favore dell'immobile identificato con la particella 271 sub 2, condizione negativa di aggravio del bene, che verrà presa in considerazione in sede di stima dello stesso.

#### **Quesito f**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente in data 26/08/2015 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio Servizio Catastali ai fini della ricostruzione della continuità storica catastale, risulta che sui beni di cui alla presente relazione gravano le seguenti



iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento e precisamente:

**1) per gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia foglio 61 particella n. 133 e 134 (oggi particella 271 ente urbano su cui insistono gli immobili) risultano:**

- ISCRIZIONE CONTRO, nn. 5745/249 del 05/07/1984 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/1984 Notaio S. Catania;

- ISCRIZIONE CONTRO, nn. 553/7272 del 12/10/1990 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/06/1984 rep. 56433;

- TRASCRIZIONE CONTRO nn. 4258/3940 del 28/05/1982 - costituzione di diritto di superficie del 06/05/1982 rep n. 1791 dal Notaio Giovanni Brucia di Barrafranca;

- ISCRIZIONE CONTRO, nn. 5/57 del 03/01/2014 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 07/03/2013 rep. 110.

**2) per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia foglio 61 particella n. 271 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8 risultano:**

- ISCRIZIONE CONTRO, Ipoteca volontaria iscritta in 25/01/2005 ai nn. 218/916 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del 20/01/2005 Rep. n° 24225 Notaio Barresi Aldo da Enna;

- ISCRIZIONE CONTRO, Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/01/2014 ai nn. 5/57 derivante da decreto ingiuntivo emesso



dal Tribunale di Enna del 07/03/2013 Rep. n° 110;

- TRASCRIZIONE CONTRO, Verbale di Pignoramento immobili, trascritto in data 10/07/2014 ai nn. 4285/5164 nascente da provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Enna in data 03/06/2014 rep. N. 742/2014 (ALLEGATO N. 6).

**Quesito g. omissis**

**Quesito h.**

In merito all'accertamento della conformità in materia urbanistico-edilizia dei fabbricati in perizia, lo scrivente ha effettuato diversi accessi e ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia (ALLEGATO N. 5) riscontrando che per gli immobili in oggetto non è stato presentato nessun progetto. Dalle indagini compiute si è riscontrato che detti immobili sono stati realizzati abusivamente e che i debitori eseguiti hanno presentato istanza di condono edilizio per ogni singola unità immobiliare, di seguito si esporrà , in modo dettagliato e per ogni singola unità immobiliare, lo stato di conformità in materia urbanistico-edilizia e precisamente:

**1. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/3;**

l'immobile in parola è costituito da un piazzale ad uso commerciale catastalmente è censito in categoria D/7 con superficie di circa 5576 mq, come evidenziato in precedenza, si precisa che dal sopralluogo si è riscontrato che su detto immobile insistono dei ma-



nufatti che versano in precarie condizioni statiche e pertanto si è reputato non procedere all'iter per la regolarizzazione urbanistico-edilizia perché antieconomico, quindi al fine della valutazione del bene si terrà anche conto dei costi da sostenere per la demolizione dei manufatti insistenti sull'immobile;

**2. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/9 (ex 271/4);**

locale commerciale posto a piano primo, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietraperzia, si è riscontrato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994, pratica 260/B, che lo stesso è sanabile così come attestato dal certificato rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 20/08/2015 (ALLEGATO N. 7).

Tenuto conto delle somme già versate a titolo di acconto dai richiedenti (oggi debitori esecutati) la somma da pagare a titolo di oblazione compresa di interessi legali alla data del 31/07/2015 salvo conguagli è pari ad € 2.229,02 (euro duemiladuecentonove/02) e che gli importi degli Oneri Concessori da versare sono pari ad €. 35.872,03 (euro trentacinquemilaottocentosettantadue/03), che le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €. 3.000,00 circa (euro tremila/00). In conclusione l'incidenza economica complessiva per la definizione della pratica del condono edilizio in oggetto e di circa €. 41.101,05 che si arrotondano €. 41.500,00 (euro quarantunomilacinquecento/00).



Si è proceduto altresì alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento in questione (ALLEGATO N. 12) ai sensi del D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m.e i. determinando un indice di prestazione energetica di classe G, concludendo la procedura con l'invio dell'A.P.E. presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale Siciliano dell'Energia;

**3. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/5;**

appartamento posto a piano secondo con ingresso a destra salendo le scale, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietraperzia, si è riscontrato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 delle Legge n° 724/1994, pratica 265/B, che lo stesso è sanabile così come attestato dal certificato rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 20/08/2015 (ALLEGATO N. 7). Tenuto conto delle somme già versate a titolo di acconto dai richiedenti (oggi debitori eseguiti) la somma da pagare a titolo di oblazione compresa di interessi legali alla data del 31/07/2015 salvo conguagli è pari ad € 11.133,56 (euro undicimilacentotrentatré/56) e che gli importi degli Oneri Concessori da versare sono pari ad €. 3.633,00 (euro tremilaseicentotrentatré/00), che le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €. 3.000,00 circa (euro temila/00). In conclusione l'incidenza economica complessiva per la definizione della pratica del condono edilizio in oggetto e di circa €.17.766,56 che si arrotondano €. 18.000,00 (eu-



ro diciottomila/00).

Si è proceduto altresì alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento in questione (ALLEGATO N. 12) ai sensi del D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m.e i. determinando un indice di prestazione energetica classe E, concludendo la procedura con l'invio dell'A.P.E. presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale Siciliano dell'Energia;

**4. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/6;**

appartamento posto a piano secondo con ingresso a sinistra salendo le scale, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietraperzia, si è riscontrato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994, pratica 259/B, che lo stesso è sanabile così come attestato dal certificato rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 20/08/2015 (ALLEGATO N. 7). Tenuto conto delle somme già versate a titolo di acconto dai richiedenti (oggi debitori esecutati) la somma da pagare a titolo di oblazione compresa di interessi legali alla data del 31/07/2015 salvo conguagli è pari ad € 11.172,93 (euro undicimilacentosettantadue/93) e che gli importi degli Oneri Concessori da versare sono pari ad €. 3.749,24 (euro tremilasettecentoquarantanove/24), che le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €. 3.000,00 circa (euro temila/00). In conclusione l'incidenza economica complessiva per la definizione della pratica del condo-



no edilizio in oggetto e di circa €. 17.922,17 che si arrotondano €. 18.000,00 (euro diciottomila/00).

Si è proceduto altresì alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento in questione (ALLEGATO N. 12) ai sensi del D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m.e i. determinando un indice di prestazione energetica classe E, concludendo la procedura con l'invio dell'A.P.E. presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale Siciliano dell'Energia;

**5. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/8;**

appartamento posto a piano terzo con ingresso a sinistra salendo le scale, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietraperzia, si è riscontrato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 delle Legge n° 724/1994, pratica 261/B, che lo stesso è sanabile così come attestato dal certificato rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 20/08/2015 (ALLEGATO N. 7). Tenuto conto delle somme già versate a titolo di acconto dai richiedenti (oggi debitori eseguiti) la somma da pagare a titolo di oblazione compresa di interessi legali alla data del 31/07/2015 salvo conguagli è pari ad € 11.639,33 (euro undicimilaseicentotrentanove/33) e che gli importi degli Oneri Concessori da versare sono pari ad €. 3.791,50 (euro tremilasettecentonovantuno/50), che le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €. 3.000,00 circa (euro temila/00). In conclusione l'incidenza eco-



nomica complessiva per la definizione della pratica del condono edilizio in oggetto e di circa €. 18.430,83 che si arrotondano €. 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).

Si è proceduto altresì alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento in questione (ALLEGATO N. 12) ai sensi del D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m.e i. determinando un indice di prestazione energetica classe D, concludendo la procedura con l'invio dell'A.P.E. presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale Siciliano dell'Energia;

**6. Immobile sito in Pietraperzia alla contrada Mandrazzi snc identificato con la particella 271/10 (ex 271/7);**

appartamento allo stato rustico posto a piano terzo con ingresso a destra salendo le scale, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Pietraperzia, si è riscontrato che l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 delle Legge n° 724/1994, pratica 262/B, che lo stesso è sanabile così come attestato dal certificato rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 20/08/2015 (ALLEGATO N. 7). Tenuto conto delle somme già versate a titolo di acconto dai richiedenti (oggi debitori eseguiti) la somma da pagare a titolo di oblazione compresa di interessi legali alla data del 31/07/2015 salvo conguagli è pari ad € 11.682,24 (euro undicimilaseicentoottantadue/24) e che gli importi degli Oneri Concessori da versare sono pari ad €. 3.679,65 (euro tremilaseicentoseptantanove/65), che le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €,



3.000,00 circa (euro temila/00). In conclusione l'incidenza economica complessiva per la definizione della pratica del condono edilizio in oggetto e di circa €. 18.361,89 che si arrotondano €. 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).

Per detto bene, considerato che si tratta di immobile "al rustico", quindi privi di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici, non si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, così come previsto D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m.e i..

#### Quesito i.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultavano occupati utilizzati e nella disponibilità di alcuni dei debitori esecutati.

#### Quesito j.

**1) Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito in catasto con la particella 271 sub 3, costituito da un piazzale per attività commerciale a piano terra, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.4), con accesso dalla strada provinciale Pietraperzia-Riesi sulla quale è posto un cancello comune che consente l'ingresso anche al bene in oggetto. Confina a nord e a sud con fondi privati, ad est con la suddetta S.P. Pietraperzia-Riesi e a ovest con la strada vicinale Vignagrande Runzi Terdera, come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.4), si estende su una superficie catastale di mq 5576 circa (FOTO 1-2). Il bene risulta delimitato con recinzione tranne per il confine nord che è**



totalmente privo di delimitazione che lo identificano. Il piazzale allo stato attuale risulta in parte pavimentato (FOTO 1), ed una piccola parte risulta coltivata (FOTO 2), sul piazzale insistono due manufatti, uno adibito a ricovero animali (FOTO 3-4-5) e l'altro di modeste dimensioni, adibito a deposito (FOTO 6). I due manufatti, così come esposto in precedenza, sono privi di titoli autorizzativi e considerate le precarie condizioni statiche in cui versano si reputa antieconomico procedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia degli stessi, pertanto si reputa opportuna la demolizione di detti manufatti insistenti sulla particella 271 sub 3. Come precedentemente evidenziato su detto immobile (particella 271 sub 3) sono prospicienti tutte le aperture della particella 271 sub 2 (immobile ad uso commerciale non oggetto di perizia) e quindi materialmente consente l'accesso alla suddetta attività commerciale, particella 271 sub 2, pertanto la particella 271 sub 3 risulta di fatto fisicamente gravata di servitù di passaggio a favore della particella 271 sub 2. Attesa la distribuzione planimetrica e la collocazione dell'ingresso, l'immobile non risulta divisibile.

**2) Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito in catasto con la particella 271 sub 9 (ex sub 4) negozio posto a piano primo con consistenza catastale di mq 302, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.9), facente parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra i cui prospetti esterni sono allo stato rustico (FOTO 85-86), la struttura portante è stata realizzata**

in conglomerato cementizio armato e tetto mansardato. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino blindato prospiciente sul vano scala che a sua volta comunica con la corte comune al resto del fabbricato. Il negozio è costituito da:

- un ambiente avente superficie utile di mq 241,85 circa adibito ad esposizione e vendita negozio (FOTO 7-8 );
- un ambiente con superficie utile di mq 37,35 circa adibito ad ufficio (FOTO 13-14 );
- un deposito con superficie utile di mq 12,60 circa (FOTO 12 );
- un disimpegno con superficie utile di mq 3,30 circa (FOTO 10);
- un blocco antibagno e bagni con superficie utile di mq 6.95 circa (FOTO 11);
- dei ballatoi lungo i prospetto nord, est e sud di circa mq 60.60 (FOTO 85-86).

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito nel 1985 e la struttura trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 500 mt. dal centro abitato del Comune di Pietraperzia raggiungibile percorrendo la S.P. 10 in direzione Riesi. Tutti i locali hanno un'altezza di mt. 2.95 e risultano pavimentati e rifiniti con intonaco e pittura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, infissi interni in legno tamburato ed è privo di impianto di riscaldamento a meno di un condizionatore con split collocato nel vano ufficio. Attesa la destinazione d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divi-



**3) Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito**

**in catasto con la particella 271 sub 5** appartamento di 7 vani posto a piano secondo con ingresso a destra salendo le scale, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.9), fa parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra i cui prospetti esterni sono allo stato rustico (FOTO 85-86), la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato e tetto mansardato. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino blindato prospiciente sul vano scala che a sua volta comunica con la corte comune al resto del fabbricato che confina con la strada provinciale.

L'appartamento è costituito da:

- un ingresso-salotto (FOTO 15-16) delle dimensioni di mq. 27,90 circa che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- un disimpegno (FOTO 17-18) delle dimensioni di mq. 9,50 circa;
- un bagno (FOTO 24-25) delle dimensioni di mq. 9,35 circa il quale è arieggiato da una finestra ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotato di vasca, lavabo e servizi igienici;
- una camera da letto singola di circa 10,65 mq (FOTO 26-27) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- una seconda camera da letto singola di circa 16,00 mq (FOTO 28-29) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;



- una ripostiglio di circa 2,75 mq (FOTO 30) privo di aperture esterne;

- una camera da letto matrimoniale di circa 19,10 mq (FOTO 31-32) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;

- una lavanderia (FOTO 33-34) delle dimensioni di mq. 7,60 circa la quale è arieggiata da una balcone ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotata doccia, pila, lavabo e servizi igienici;

- una cucina di 25,10 mq circa (FOTO 19-20) che tramite un balcone si affaccia ballatoio;

- un ripostiglio adiacente alla cucina e con ingresso da quest'ultima di 8,20 mq circa (FOTO 21-22) che tramite una finestra si affaccia sul ballatoio;

- un secondo ripostiglio, avente accesso esclusivamente dal precedente, di circa 4,350mq (FOTO 23 ) privo di aperture esterne;

- un ballatoio che si affaccia lungo il prospetto nord di circa mq 10.80 (FOTO 86 ).

- un ballatoio che si affaccia lungo il prospetto sud di circa mq 15.85.

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito nel 1985 e la struttura trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 500 mt. dal centro abitato del Comune di Pietraperzia raggiungibile percorrendo la S.P. 10 in direzione Riesi. Tutti i locali hanno un'altezza di mt. 2.95 e risul-



tano pavimentati e rifiniti con intonaco e pittura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio, infissi interni in legno e di impianto di riscaldamento centralizzato. Attesa la distribuzione e la destinazione d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divisibile.

**4) Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito**

**in catasto con la particella 271 sub 6** appartamento di 7 vani posto a piano secondo con ingresso a sinistra salendo le scale, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.9), fa parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra i cui prospetti esterni sono allo stato rustico (FOTO 85-86), la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato e tetto mansardato. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino blindato prospiciente sul vano scala che a sua volta comunica con la corte comune al resto del fabbricato che confina con la strada provinciale.

L'appartamento è costituito da:

- un ingresso-salotto (FOTO 35-36) delle dimensioni di mq. 34,85 circa che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- una cucina di 30,00 mq circa (FOTO 37-38) che tramite un balcone ed una finestra si affaccia ballatoio;
- un ripostiglio-cucinino adiacente alla cucina e con ingresso da quest'ultima di 3,85 mq circa (FOTO 39) che tramite una finestra si affaccia sul ballatoio;

- un disimpegno (FOTO 40) delle dimensioni di mq. 9,45 circa;

- una ripostiglio di circa 2,90 mq (FOTO 50) privo di aperture esterne;

- una lavanderia (FOTO 48-49) delle dimensioni di mq. 7,75 circa la quale è arieggiata da una balcone prospiciente sul ballatoio ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotata doccia, pila, lavabo e servizi igienici;

- una camera da letto singola di circa 15,10 mq (FOTO 46-47) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;

- un bagno (FOTO 45) delle dimensioni di mq. 8,20 circa il quale è arieggiato da una finestra ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotato di lavabo e servizi igienici e privo di vasca o doccia;

- una camera da letto matrimoniale di circa 17,10 mq (FOTO 43-44) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;

- una seconda camera da letto singola di circa 10,20 mq (FOTO 41-42) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;

- un ballatoio che si affaccia lungo i prospetti nord – est e sud di circa mq 39.50 (FOTO 85-86).

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito nel 1985 e la struttura trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 500 mt. dal centro abitato del Comune di Pietraperzia raggiungibile percorrendo la S.P. 10 in direzione Riesi. Tutti i locali hanno un'altezza di mt. 2.95 e risultano pavimentati e rifiniti con intonaco e pittura. L'immobile è do-



tato d'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, di riscaldamento centralizzato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, infissi interni in legno. Attesa la distribuzione e la destinazione d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divisibile.

**5) Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito**

**in catasto con la particella 271 sub 8** appartamento di 7 vani posto a piano terzo con ingresso a sinistra salendo le scale, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.9), fa parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra i cui prospetti esterni sono allo stato rustico (FOTO 85-86), la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato e tetto mansardato. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino blindato prospiciente sul vano scala che a sua volta comunica con la corte comune al resto del fabbricato che confina con la strada provinciale.

L'appartamento è costituito da:

- un ingresso-disimpegno (FOTO 53-54) delle dimensioni di mq. 22,58 circa e altezza di mt. 2,80;
- una cucina di 30,20 mq circa con altezza che varia da mt. 2,80 a mt. 3,83 (FOTO 55-56) che tramite un balcone ed una finestra si affaccia ballatoio;
- un ripostiglio-cucinino adiacente alla cucina e con ingresso da quest'ultima di 3,85 mq circa con altezza che varia da mt. 2,80 a mt. 3,30 (FOTO 57-58) che tramite una finestra si affaccia



sul ballatoio;

- una ripostiglio di circa 3,10 mq con altezza che varia da mt. 3,30 a mt. 3,83 (FOTO 60 ) privo di aperture esterne;
- una lavanderia (FOTO 69-70) delle dimensioni di mq. 7,65 circa con altezza che varia da mt. 2,80 a mt. 3,83, la quale è arieggiata da una balcone prospiciente sul ballatoio ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotata di doccia, pila, lavabo e servizi igienici;
- una camera da letto singola di circa 15,30 mq con altezza che varia da mt. 2,80 a mt. 3,45 (FOTO 67-68) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- un bagno (FOTO 65-66) delle dimensioni di mq. 8,35 circa con altezza di mt. 2,90 il quale è arieggiato da una finestra ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato, dotato vasca, lavabo e servizi igienici;
- una camera da letto matrimoniale di circa 17,60 mq con altezza che varia da mt. 2,53 a mt. 3,55 (FOTO 63-64) che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- una seconda camera da letto singola di circa 10,75 mq con altezza che varia da mt. 2,53 a mt. 3,55 (FOTO 61-62) arieggiata da una finestra;
- un salotto (FOTO 51-52) delle dimensioni di mq. 20,10 circa con altezza che varia da mt. 2,53 a mt. 3,55 che si affaccia, tramite una balcone, sul ballatoio;
- dei ballatoi che si affacciano lungo i prospetti nord – est e sud



aventi una superficie complessiva di circa mq 50.90 (FOTO 85-86).

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito nel 1985 e la struttura trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 500 mt. dal centro abitato del Comune di Pietraperzia raggiungibile percorrendo la S.P. 10 in direzione Riesi. Tutti i locali risultano pavimentati e rifiniti con intonaco e pittura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio, infissi interni in legno ed di impianto di riscaldamento centralizzato. Attesa la distribuzione e la destinazione d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divisibile.

6) **Immobile sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc censito in catasto con la particella 271 sub 10** appartamento allo stato rustico posto a piano terzo con ingresso a destra salendo le scale, graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.9), fa parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra i cui prospetti esterni sono allo stato rustico (FOTO da 71 a 82 ), la struttura portante e stata realizzata in conglomerato cementizio armato e tetto mansardato.



L'accesso all'immobile avviene tramite un varco prospiciente sul vano scala che a sua volta comunica con la corte comune al resto del fabbricato che confina con la strada provinciale.

L'appartamento come sopra evidenziato trovasi allo stato rustico

privo di pavimenti, di impianti tecnologici, infissi e rifiniture, in atto si trovano dei tramezzi che identificano 9 ambienti più in disimpegno per una superficie utile totale di mq. 140,30 circa, ha altezze che variano da mt. 2.55 a mt 3.85, sono presenti dei ballatoi che si affacciano lungo i prospetti nord e sud aventi una superficie complessiva di circa mq 31,70 (FOTO 86).

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito nel 1985 e la struttura trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 500 mt. dal centro abitato del Comune di Pietraperzia raggiungibile percorrendo la S.P. 10 in direzione Riesi. Attesa la distribuzione e la destinazione e d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divisibile.

#### **Quesito k.**

Il valore degli immobile è stato determinato sulla base di indagini di mercato e dei prezzi di compravendita attuati per immobili dello stesso genere e posti nelle zone immediatamente prossime a quelle dove ricadono gli immobili oggetto di valutazione.

Il valore che il sottoscritto ha determinato per ogni singolo immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto della caratteristiche intrinseche degli immobili (tipologia, rifiniture, infissi, collocazione del piano, ecc.), delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento e del costo da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria edilizia, sono i seguenti:

– **Immobile n° 1 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**



**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 3, costituito**

da un piazzale per attività commerciale posto a piano terra,

- valore stimato €.130.000,00 (euro centotrentamila/00) tenendo conto che tale somma è stata depurata dei costi per la demolizione dei fabbricati insistenti e che l'immobile è fisicamente gravato si servitù di passaggio.

**– Immobile n° 2 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**

**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 9, costituito**

da un negozio posto a piano primo,

- valore stimato €. 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)
- costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €.  
41.500,00 ( euro quarantunomilacinquecento/00)
- valore dell'immobile per la vendita €. 228.500,00 (euro duecentototomilacinquecento/00).

**– Immobile n° 3 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**

**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 5, costituito**

da un appartamento posto a piano secondo,

- valore stimato €.125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)
- costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €.  
18.000,00 (euro diciottomila/00)
- valore dell'immobile per la vendita €. 107.000,00 (euro cento-

settemila/00).

**– Immobile n° 4 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**

**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 6, costituito**

da un appartamento posto a piano secondo,



– valore stimato €.125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

– costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €.  
18.000,00 (euro diciottomila/00)

– valore dell'immobile per la vendita €. 107.000,00 (euro cento-  
settemila/00).

– **Immobile n° 5 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**  
**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 8, costituito**  
da un appartamento posto a piano terzo,

– valore stimato €.110.000,00 (euro centodiecimila/00)

– costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €.  
18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)

– valore dell'immobile per la vendita €. 91.500,00 (euro novan-  
tunomilacinquecento/00).

– **Immobile n° 6 sito in Pietraperzia alla c.da Mandrazzi snc cen-**  
**sito in catasto al foglio 61 con la particella 271 sub 10, costituito**  
da un appartamento allo stato rustico posto a piano terzo,

– valore stimato €. 80.000,00 (euro ottantamila/00)

– costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €.  
18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)

– valore dell'immobile per la vendita €. 61.500,00 (euro sessan-  
tunomilacinquecento/00).



### Quesito I.

Si propone di procedere alla vendita degli immobili per singoli lotti per i motivi sopra esposti e perché i singoli beni oggetto di perizia già identificano i lotti. Pertanto ipotetici ipotesi di frazionamento

non sono stati considerati perché andrebbero ad arrecare perdita di valore del bene rendendolo inappetibile.

Composizione dei lotti:

- **lotto n° 1** formato da piazzale commerciale sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 3 valore stimato **€.130.000,00 (euro centotrentamila/00);**

- **lotto n° 2** formato da locale commerciale posto a piano primo sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 9 valore stimato **€. 228.500,00 (euro duecentoventottomilacinquecento/00);**

- **lotto n° 3** formato da appartamento posto a piano secondo, con ingresso a destra salendo le scale, sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 5 valore stimato **€. 107.000,00 (euro centosettemila/00);**

- **lotto n° 4** formato da appartamento posto a piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 6 valore stimato **€. 107.000,00 (euro centosettemila/00);**

- **lotto n° 5** formato da appartamento posto a piano terzo, con ingresso a sinistra salendo le scale, sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia



(EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 8 valore stimato €. **91.500,00**

**(euro novantunomilacinquecento/00);**

- **lotto n° 6** formato da appartamento allo stato rustico posto a piano terzo, con ingresso a destra salendo le scale, sito alla Contrada Mandrazzi snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (EN) al fg. 61 part.IIa n. 271 sub 10 valore stimato €. **61.500,00 (euro sessantunomilacinquecento/00).**

**Quesito m.**

Si allega alla presente idonea documentazione fotografica esterna ed interna (ALLEGATO N.11) secondo quanto richiesto e copie delle planimetrie catastali aggiornate degli immobili in oggetto (ALLEGATO N. 9).

**Quesito n.**

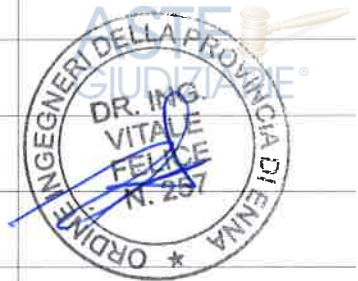
Il sottoscritto ha accertato che si tratta di beni di esclusiva proprietà dei Debitori eseguiti.

**Quesito o.**

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto questi ultimi non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni ed in ultimo non hanno peculiarità di abitazione di lusso.

**Quesito p.**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ponendo attenzione che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai Debitori eseguiti e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e



la relativa nota. Si precisa che oggi, a seguito delle necessarie variazioni catastali eseguite dallo scrivente alcuni beni sono stati oggetto di variazione dell'identificativo del subalterno della consistenza e della categoria, precisamente:

- l'immobile precedentemente individuato al Catasto Fabbricati con la particella 271 sub 4 del foglio 61 del Comune di Pietraperzia cat. C/2 di classe 4, oggi risulta identificato con la particella 271 sub 9 del foglio 61 categoria C/1 classe 8 (ALLEGATO N.13)

- l'immobile precedentemente individuato al Catasto Fabbricati con la particella 271 sub 5 del foglio 61 del Comune di Pietraperzia cat A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani, oggi risulta identificato con la particella 271 sub 5 del foglio 61 cat A/2 classe 3 consistenza 7 vani (ALLEGATO N.13);

- l'immobile precedentemente individuato al Catasto Fabbricati con la particella 271 sub 7 del foglio 61 cat A/2 classe 3 consistenza 7,5 vani del Comune di Pietraperzia, oggi risulta identificato solo con la particella 271 sub 10 del foglio 61 cat F/4 (ALLEGATO N.13);

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria relazione di Consulenza d'Ufficio corredata di n. 12 allegati:

- **Allegato 1:** Verbale di sopralluogo;
- **Allegato 2:** Generalità Debitori Esecutati;



- **Allegato 3:** Visure catastali antecedenti alle variazioni catastali;
- **Allegato 4:** Planimetrie catastali antecedenti alle variazioni catastali;
- **Allegato 5:** Richiesta attestazione U.T.C. di Pietraprazia;
- **Allegato 6:** Ispezioni Ipotecarie;
- **Allegato 7:** Attestazione rilasciata dall'U.T.C. di Pietraprazia;
- **Allegato 8:** Denunce di variazioni catastali;
- **Allegato 9:** Planimetrie catastali successive alle variazioni catastali;
- **Allegato 10:** Visure catastali successive alle variazioni catastali;
- **Allegato 11:** Documentazione fotografica;
- **Allegato 12:** Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 13:** Visure catastali storiche.

L'Esperto CTU

(Dott. Ing. Felice Vitale)

