

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n°74/17
PROMOSSA DA

**Banca di Credito Cooperativo
La Riscossa di Regalbuto Soc. Cooperativa**

CONTRO

***** ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ *****

1. *INTRODUZIONE*

L'anno 2017 il giorno 14 del mese di dicembre, a seguito della nomina del 29 novembre 2017, il sottoscritto Ing. Giuseppe Antonio Lombardo si presentava presso la cancelleria del Tribunale di Enna davanti al funzionario giudiziario Dr. Carmelo Lentini per accettare l'incarico di consulente tecnico di ufficio nella causa n. 74/2017 promossa da Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Soc. Coop.

Contestualmente veniva attribuito al CTU un termine di giorni sessanta (60), a partire dalla data di prestazione del giuramento, per il deposito della relazione di consulenza tecnica nonché l'anticipo di € 300,00 posto a carico del creditore procedente da corrispondere non oltre l'inizio delle operazioni peritali il cui inizio è fissato contestualmente alla prestazione di giuramento. In data 21.12.2017, iniziava a reperire presso gli uffici pubblici la necessaria documentazione per lo studio della pratica e la verifica in sede di sopralluogo al fine di rispondere ai quesiti formulati.

C.T.U.: Ing. Giuseppe Antonio Lombardo

Pagina 1 di 29

In data 03.01.2018 fissava l'inizio delle operazioni peritali per giorno 15.01.2018 presso il proprio studio per la verifica di tutta la documentazione.

Le stesse si concludevano dopo varie interruzioni giorno 26 maggio 2018.

2. **QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

Il giorno 14.12.2017 presso la cancelleria del Tribunale di Enna, il sottoscritto accettava l'incarico a svolgere i seguenti quesiti formulati dal G.I. Dott.ssa E. Tricani:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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 a procedere a un completo accertamento per 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 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero 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 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 successive modifiche e integrazioni;

n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

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

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di

mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le alleghe "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 1. 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto in data 3 gennaio 2018, tramite lettera raccomandata a.r. inviata alle parti, comunicava l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 15 gennaio 2018 alle ore 17.00 presso il proprio studio sito in Enna via Trapani, 2.

Non essendosi presentato nessuno e non riuscendo a contattare l'esecutato il sottoscritto giorno 14 febbraio 2018, essendo stato autorizzato all'ausilio della Forza Pubblica, si recava presso il comando dei Carabinieri di Enna che nella persona del Luogotenente D'Amico riusciva a contattare l'esecutato e incontrarlo giorno 16 febbraio presso il Comando, fissando così l'inizio delle operazioni peritali per giorno 27 febbraio 2018.

In tale data veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in Enna in via Grottone n° 35 ed eseguita un'ispezione visiva dall'esterno dell'ingrottato sito in Enna Via Fontanagrande, 79/F.

Dovendo accedere anche ad immobili non di esclusiva proprietà dell'esecutato siti in Enna Strada Comunale Lago Pollicarini, il sottoscritto, in data 1 marzo 2018, inviava comunicazione tramite Ufficiale Giudiziario alle parti interessate e fissava il sopralluogo per giorno 16 marzo 2016.

Il sopralluogo non avveniva poiché gli interessati, tramite l'avvocato V. Di Vita, comunicavano di non dare accesso ai luoghi poiché ignari del procedimento esecutivo.

Il sottoscritto, dopo aver comunicato e inviato al Giudice la nota dell'avv. , sospendeva le operazioni peritali in attesa di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare ai comproprietari residenti.

Avendo giorno 9 maggio 2018 ricevuto avviso di avvenuta notifica, fissava la ripresa delle operazioni peritali per giorno 26 maggio 2018 comunicandolo alle parti con lettera del 14 maggio 2018 inviata tramite ufficiale giudiziario.

Qui alla presenza del Luogotenente D'Amico ha consegnato al signor
la lettera di inizio operazioni peritali, fissate per giorno 24 febbraio 2018 dalle ore 9:00
in poi. La stessa sarà inviata alla parte attrice tramite PEC.

Su espressa richiesta del che interviene anche in
rappresentanza le operazioni avranno inizio alle ore 9:00 del 27 febbraio
2018. L.C.S. Ore 13:25

- 1) Luogotenente D'Amico firmato
- 2) firmato
- 3) Il CTU firmato

L'anno 2018 il giorno 27 del mese di febbraio, il sottoscritto ctu ing. Giuseppe
Antonio Lombardo si è recato sui luoghi di causa siti in Enna in via Grottone, 35 così
come concordato e comunicato alle parti.

Alle ore 9:15 alla presenza inizia le operazioni peritali che
sono consistite in un rilievo metrico e fotografico dell'immobile di via Grottone e una
visita all'ingrottato sito in via Fontanagrande.

In tale ingrottato non è stato possibile accedere perché una rete metallica di
protezione Comunale impedisce l'accesso.

..... afferma che la superficie interna è di circa 15 mq. Alle ore 11:15
sospende le operazioni peritali che riprenderanno in data 16 marzo 2018 previa
comunicazioni alle parti e agli interessati, in contrada Pollicarini, 6 a Pergusa. L.C.S.

- 2) firmato
- 3) Il CTU firmato

L'anno 2018 il giorno 26 del mese di Maggio, il sottoscritto ctu ing. Giuseppe Antonio Lombardo si è recato presso i luoghi di causa siti in contrada Pollicarini così come comunicato tramite ufficiale Giudiziario.

Ivi giunto ha trovato la presenza

di che hanno consentito l'accesso ai luoghi.

Alle ore 9:10 il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali che sono consistite in un rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 11:00 termina le operazioni peritali. L.C.S.

1)

firmato

2)

firmato

3) Il CTU

firmato

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO A

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono rispettivamente:

- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 154 P.IIa 65, seminativo arborato classe 3 di are 23,10, intestato a **GIUSEPPE ANTONIO LOMBARDO** per 1/9, situato nel Comune di Enna in contrada Torre-Strazzavertole, dista dal capoluogo circa 10 Km ed è raggiungibile dalla SS 117 bis attraverso la strada vicinale Strazzavertole.
- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3 intestato a **GIUSEPPE ANTONIO LOMBARDO** per 1000/1000 sito in Enna Via Grottone 35 (ex 51);
- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 3595 (ex 136) intestato a **GIUSEPPE ANTONIO LOMBARDO** per 2/27 sito in Enna Via Fontanagrande 79/F;
- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 2 intestato a **GIUSEPPE ANTONIO LOMBARDO** per 2/12 sito nel Comune di Enna in contrada Pollicarini – Pergusa, dista dal capoluogo circa 12 Km ed è raggiungibile dalla SS 561 attraverso la Reggia trazzera Enna-Piazza Armerina-Mirabella Imbaccari;
- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 3 intestato a **GIUSEPPE ANTONIO LOMBARDO**

per 2/12 sito nel Comune di Enna in contrada Pollicarini – Pergusa, dista dal capoluogo circa 12 Km ed è raggiungibile dalla SS 561 attraverso la Reggia trazzera Enna-Piazza Armerina-Mirabella Imbaccari.

Per quanto riguarda i confini dei suddetti immobili si allegano gli estratti di mappa catastale in "allegati".

QUESITO B

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

Solo dell'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sito in Enna Via Grottone 35, risulta essere unico proprietario, i restanti beni sono tutti in comproprietà con altri soggetti come si evince dalle visure catastali allegate.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto presso gli uffici del comune di Enna, risulta coniugato in regime di comunione dei beni con (cfr. Allegati).

QUESITO C

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

La ricostruzione del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (13/07/2013) coincide con quella riportata nella certificazione notarile posta agli atti.

QUESITO D

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

La documentazione prodotta, unitamente a quella estratta dal CTU presso gli uffici di competenza, rendono possibile un accertamento completo.

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;

Dalle verifiche effettuate e dai sopralluoghi i beni immobili risultano tutti accatastati.

Lo scrivente ctu fa notare che relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. di Enna foglio 175 P.IIa 498 sub 2 e sub 3 le rispettive planimetrie catastali non coincidono con lo stato di fatto. Infatti è possibile riscontrare una diversa distribuzione interna e una variazione delle superfici con aumento di volumi.

Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. di Enna foglio 3595 (ex 136) sub 3, non esiste planimetria catastale poiché trattasi di un ingrottato.

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;*

Alla data di trascrizione del pignoramento, come si evince dalla certificazione
notarile risultano:

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Enna il 25 ottobre 2013 ai nn. 8206/581 in
dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 8
maggio 2013 Rep. n.212/2013 relativa a tutti gli immobili pignorati a favore di
Banco di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto;
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Enna il 19 maggio 2016 ai nn.3611/244 in
dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Napoli in data
20/11/2014 repertorio n. 7550 contro relativamente agli
immobili censiti N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 2 e 3 per la quota
di 2/12 a favore di

QUESITO G

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

Dal certificato di destinazione urbanistica estratto presso gli uffici Tecnici del Comune di Enna risulta (cfr. Allegati):

ZONIZZAZIONE

• **Foglio 39 – P.IIa 3595:**

R – Risanamento – intersezione parziale pari al 12% dell'area o NTA 1979 (artt.17)

(Pg:16)

S- Infrastrutture viarie – Intersezione parziale pari a 53% dell'area

V4 – Verde pubblico – Intersezione parziale pari al 35% dell'area o NTA 1979

(artt.30) (Pg:29)

• **Foglio 39 – P.IIa 4122:**

BA – Saturazione e sostituzione edilizia – Intersezione parziale pari al 83%

dell'area o NTA 1979 (artt.15) (Pg:13, 14)

S- Infrastrutture viarie – Intersezione parziale pari a 17% dell'area

• **Foglio 175 – P.IIa 498:**

CS2 – Residenza Stagionale – Intersezione completa pari al 100% dell'area o NTA 1979

(artt.20) (Pg:19)

• **Foglio 154 – P.IIa 65:**

E – Produttivo agricolo – Intersezione completa pari al 100% dell'area o NTA 1979

(artt.24) (Pg:23)

ZONE DI RECUPERO

• **Foglio 38 – P.IIa 3595:**

4 – 0 – Intersezione completa pari al 100% dell'area

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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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;

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIIa 4122 (ex 297) sub 3, è stato realizzato prima del 1967 come si evince anche dall'atto notarile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Enna, del suddetto immobile risulta la concessione edilizia 64 del 24 agosto 2007 (pratica edilizia 87/2007) relativamente ad un progetto di frazionamento.

Una precedente DIA relativa a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria risulta archiviata.

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIIa 3595 (ex 136) è privo di qualsiasi concessione edilizia in quanto trattasi di un ingrottato.

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIIa 498 sub 2 – 3, è stato realizzato abusivamente. Di questo è stata richiesta e ottenuta una concessione in sanatoria n.1788/2008.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che sono presenti delle difformità rispetto al progetto presentato. In particolare al piano terra è stato realizzato un wc e un ingresso che si affaccia nel cortile esposto a Nord, mentre al primo piano la loggia di circa 21 mq è stata chiusa annettendola all'appartamento.

I costi per una eventuale sanatoria ammontano a circa € 2.800,00 per il sub2 e circa € 4.900,00 per il sub 3.

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;

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione per gli immobili oggetto di pignoramento né spese condominiali poiché gli stessi non fanno parte di un condominio.

QUESITO M

accerti 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 successive modifiche e integrazioni;

Per gli immobili ad uso abitativo oggetto del presente pignoramento sono stati

elaborati i rispettivi attestati di prestazione energetica.

Gli indici di prestazione energetica globale non rinnovabile ottenute sono i seguenti:

1. Per l'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3:
136,66 Kwh/mc – anno che classifica l'immobile in classe "E";
2. Per l'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 2: 133,86
Kwh/mc – anno che classifica l'immobile in classe "C";
3. Per l'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 3: non è stato
eseguito nessun calcolo, poiché lo stesso è privo di infissi e impianti e si trova in
stato di completamento con solo le tramezzature ma privo di qualsiasi rifinitura.
Pertanto tale immobile rientra tra i casi di esclusioni previsti dalle linee guida DM
del 26.06.2015 Appendice A – lettera "g" essendo di fatto ancora al "rustico".

QUESITO N

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,
indicandone 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;*

L'immobile di via Grottone, censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297)
sub 3 risulta in uso al debitore e abitato dallo stesso, l'immobile censito N.C.E.U. di Enna

al foglio 175 P.IIa 498 sub 2 è occupato dai comproprietari, il sub3 non risulta abitato poiché ancora non rifinito ma utilizzato parzialmente dai comproprietari.

Nessuno dei beni oggetto di pignoramento è affittato o locato.

QUESITO O

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

- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 154 P.IIa 65

Dalla SS 117 bis attraverso la strada vicinale Strazzavertole, situato in contrada Torre, si giunge al terreno oggetto di pignoramento.

Detta proprietà si estende per poco più di duemila mq ed ha esposizione principale a Nord.

Attualmente risulta incolto e abbandonato e ricoperto da una folta vegetazione

spontanea.

La strada di accesso è delimitata da una recinzione metallica, così come tutto il perimetro.

- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3

Situato nei pressi del centro storico del capoluogo, è una casa unifamiliare costituita da tre elevazioni più il piano terra adibito a garage.

L'immobile, internamente, è totalmente ristrutturato e si presenta in buono stato ad eccezione del locale ripostiglio posto all'ultimo piano dove manca la pavimentazione e presenta il controsoffitto bucato.

Dal portone di ingresso si accede ad una scala che porta ad un primo piano indipendente di circa 50 mq di superficie netta, costituito da 4 vani più accessori, di cui solo uno, quello prospiciente la via Grottone, sufficientemente luminoso e arieggiato. Gli altri vani sono privi di aria diretta ad esclusione di una feritoia che porta, attraverso il terrazzo soprastante, aria e luce ad uno degli ambienti. Dal terrazzo soprastante dei lucernai garantiscono luce al vano più interno ma allo stesso tempo sono causa di notevoli fenomeni di condensa.

Dal piano secondo la scala diventa interna, si accede cioè ad un appartamento su due livelli del tutto indipendente ognuno di circa 45 mq di superficie netta, che si trova in uno stato di manutenzione e esposizione migliore. Entrambi i livelli sono costituiti da due vani principali più accessori e da un terrazzo di uso esclusivo di circa 20 mq.

Tutti gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e presentano avvolgibili in

plastica. Da segnalare che l'avvolgibile della stanza al secondo piano non si può totalmente raccogliere all'interno del cassonetto poiché di dimensioni ridotte. Pertanto è possibile sollevarlo solo parzialmente per accedere al balcone su via Grottone.

Il riscaldamento è assicurato da una termostufa posta al primo piano e un termo camino al secondo. In entrambi i casi non esistono libretti di manutenzione degli impianti.

Esternamente l'intonaco presenta i segni del tempo e si presenta poco curato. Non sono presenti però infiltrazioni all'interno dall'abitazione.

Il garage posto al piano terra (circa 50 mq netti) è accessibile sia dal vano scala attraverso una comune porta di servizio che direttamente dall'esterno. Poco rifinito, è però abbastanza ampio.

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIIa 498 sub 2

Situato nei pressi del Lago di Pergusa e raggiungibile dalla SS 561 attraverso la Reggia Trazzera Enna-Piazza Armerina-Mirabella Imbaccari, fa parte di uno stabile su tre livelli in ottimo stato di manutenzione.

Alla proprietà si accede attraverso un cancello, quindi ad uno spazio comune che porta al portoncino di ingresso.

L'appartamento posto al piano terra, di circa 65 mq netti, è completamente rifinito e composto da due camere, un bagno e una cucina-soggiorno a cui è stato aggiunto un secondo bagno e un ingresso che portano ad un terrazzo retrostante.

Gli infissi sono realizzati in alluminio e vetrocamera e dotati tutti di persiane. Esternamente l'intero stabile è stato rifinito ed è stata realizzata la coibentazione a

cappotto.

Il riscaldamento è assicurato da un termo camino e da una caldaia a gas ausiliaria utilizzata prevalentemente per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento soprastante a cui si accede attraverso una scala esterna e censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 3, rientra anche tra i beni oggetti di pignoramento.

Quest'ultimo però si presenta internamente ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazioni, infissi interni, impianti e con le aperture esterne provvisoriamente murate.

- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 3595 (ex 136)

Si tratta di un ingrottato posto sotto la strada Via Paolo Lo Manto che dalla villa Farina porta a Piazza Sant'Agostino. Reso inaccessibile da una protezione costituita da una rete metallica posta dal Comune di Enna a salvaguardia del versante a detta dell'esecutato ha una superficie di circa 15 mq.

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;

CRITERIO di VALUTAZIONE dei BENI

Lo scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene opportuno adottare differenti criteri di stima.

Per gli immobili siti nel Comune di Barrafranca è stato scelto **come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti.

Per i terreni oltre al criterio di stima sintetico comparativo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi per le colture e le regioni agrarie corrispondenti suggeriti dalla commissione provinciale degli espropri. Inoltre è stato preso in considerazione la coltura in atto, la forma, l'esposizione, i vincoli e lo stato in cui si trova.

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARI

- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 154 P.IIa 65

€ 5.000,00

- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3:

€ 160.000,00

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 2:

€ 105.000,00

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 3:

€ 65.000,00

- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 3595 (ex 136)

€ 4.000,00

QUESITO Q

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

Gli immobili possono essere venduti separatamente. Inoltre l'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3 sito ad Enna e di esclusiva proprietà dell'esecutato, può essere ulteriormente divisibile presentando un garage con ingresso autonomo e internamente una scala che di fatto dà accesso a due appartamenti.

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;

Ad esclusione dell'abitazione di via grottone ad Enna censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 4122 (ex 297) sub 3, tutti gli altri beni sono in comproprietà e solo per una piccola parte intestati al coniuge dell'esecutato.

Non risulta neanche possibile un eventuale frazionamento degli stessi e la valutazione delle quote del debitore ammontano rispettivamente a:

- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 154 P.IIa 65

€ 555,00

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 2:

€ 17.500,00

- L'immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 175 P.IIa 498 sub 3:

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 10.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Immobile censito N.C.E.U. di Enna al foglio 39 P.IIa 3595 (ex 136):

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 295,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

La risposta a questo quesito esula dalle competenze professionali del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Giuseppe Antonio Lombardo)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®