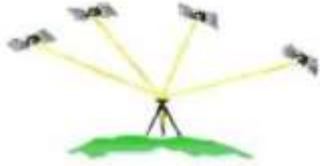




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA


QUALITA' RICERCA CONSULENZA
STUDIO TECNICO
ENGINEERING
GIUSEPPE LANZA DOTTORE INGEGNERE
Via del Popolo n.42 - 94017 Regalbuto (Enna)
Tel/Fax: 0935 79715 Mobile: +39 338 5298424

TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
N.37/2019 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DEI BENI PIGNORATI

Regalbuto, li 22.06.2020

IL CTU
Dott. Ing. Giuseppe LANZA

Esec. Imm. n.37/2019 R.G.

CTU - Dott. Ing. Giuseppe Lanza
Studio Tecnico - Via del Popolo n.42 Regalbuto (EN) 1/55





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITI RICHIESTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.....	3
3. DOCUMENTI RICHIESTI.....	5
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	8
5. NOTA.....	55

ALLEGATI

6. **Doc.01** ESTRATTI DI MAPPA;
7. **Doc.02** VISURE CATASTALI;
8. **Doc.03** VISURE CATASTALI STORICHE;
9. **Doc.04** ELABORATI PLANIMETRICI E ELENCO SUBALTERNI;
10. **Doc.05** PLANIMETRIE CATASTALI;
11. **Doc.06** RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEI TRE DEBITORI ESECUTATI;
12. **Doc.07** CERTIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA;
13. **Doc.08** CONTRATTO DI LOCAZIONE;
14. **Doc.09** VERBALE DI SOPRALLUOGO;
15. **Doc.10** DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI;
16. **Doc.11-12-13** PRATICHE EDILIZIE;
17. **Doc.14** VISURE ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
18. **Doc.15** CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATI DI FAMIGLIA;
19. **Doc.16-17** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 09.01.2020 il Giudice Dott.ssa Evelia TRICANI nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe LANZA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.698 Sez.A con Studio Tecnico Engineering a Regalbuto provincia di Enna in via Del Popolo n.42, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Enna, esperto nell'ambito del procedimento esecutivo n.37/2019 R.G.Es. promosso dalla Ascom Fidi Enna contro i tre debitori esecutati, convocando l'esperto dinanzi al cancelliere per il conferimento dell'incarico di stima dei beni pignorati, per prestare giuramento di rito e per ricevere l'incarico nella causa in epigrafe. Il sottoscritto in data 14.01.2020 dinnanzi al Cancelliere accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. QUESITI RICHIESTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto 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 necessario 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,*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stesso 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 dell'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 se 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 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 ed integrazioni;*
- n)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- o)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- p)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 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) *allegghi 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 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.*

Con mandato del G.E. autorizzava il sottoscritto per richiedere, estrarre e ritirare copie degli atti ivi esistenti, compresa tutta la documentazione catastale ed effettuare i necessari accertamenti in loco al fine di redigere la relazione tecnica di stima dei beni pignorati.

3. DOCUMENTI RICHIESTI

Il sottoscritto al fine di rispondere ai quesiti contenuti nel decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, ha acquisito presso i vari enti e tramite portale SISTER (*Agenzia delle Entrate, Assistenza online ai servizi Catastali e Ipotecari*), la seguente documentazione descritta qui di seguito:

- 1) In data 20.01.2020, 23.01.2020 e 27.01.2020 tramite portale SISTER (*Agenzia delle Entrate, assistenza online ai servizi Catastali e Ipotecari*) ha acquisito la seguente documentazione catastale, relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Nissoria (EN) e nel Comune di Leonforte (EN): *l'estratti di mappa catastali (Doc.01), le visure catastali (Doc.02), le visure catastali storiche (Doc.03), gli elaborati planimetrici ed elenco subalterni (Doc.04) e le planimetrie catastali (Doc.05);*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 2) In data 24.01.2020 ha presentato istanza tramite PEC all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Leonforte (EN) per richiedere l'estratto di riassunto dell'atto di matrimonio dei tre debitori eseguiti (**Doc.06**);
- 3) In data 27.01.2020 ha presentato istanza tramite PEC all'Ufficio Tecnico (*Al Dirigente dell'Area Tecnica, Settore Urbanistica*) del Comune di Nissoria (EN) per richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica e visionare le pratiche edilizie dell'immobili intestati ai tre debitori eseguiti (**Doc.07**);
- 4) In data 28.01.2020 ha presentato istanza tramite PEC all'Ufficio Tecnico (*Al Dirigente dell'Area Tecnica, Settore Urbanistica*) del Comune di Leonforte (EN) per richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica dei Fabbricati e visionare le eventuali pratiche edilizie degli immobili intestati ai primi due debitori eseguiti (**Doc.07**);
- 5) In data 30.01.2020 ha presentato istanza tramite PEC all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Enna Servizi Registrazione Contratti di Locazione (**Doc.08**), per richiedere eventuali contratti di locazione relativi ai beni immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Nissoria (EN) e nel Comune di Leonforte (EN);
- 6) In data 05.02.2020 si è recato presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Enna per effettuare un'ulteriore ispezione relative alle planimetrie Catastali;
- 7) Dopo un attenta analisi della documentazione precedentemente acquisita, con regolare preavviso alle parti interessate (*in data 06.02.2020, tramite e-mail ai debitori eseguiti e con PEC al legale rappresentante pro tempore della Ascom Fidi di Enna*), in data 08.02.2020 si reca sui luoghi di causa per le operazioni peritali e alla presenza continua dei primi due debitori eseguiti, vengono effettuate i sopralluoghi con ricognizione e visione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici così come da verbale allegato (**Doc.10**);
- 8) In data 17.02.2020 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria (EN) per visionare le pratiche edilizie dei tre debitori eseguiti, relativamente al fabbricato e al terreno oggetto di esecuzione;
- 9) In data 21.02.2020 ha presentato istanza (**Doc.10**), tramite PEC all'Ufficio dell'Amministratore Immobiliare professionista con sede a Leonforte (EN), per richiedere eventuali spese condominiali dovuti, relativi ai beni immobiliari oggetto di esecuzione nel Comune di Nissoria (EN) e nel Comune di Leonforte (EN);
- 10) In data 24.02.2020 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria (EN) e del Comune di Leonforte (EN), per acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica (**Doc.07**) e le relative copie fotostatiche delle pratiche edilizie dei beni immobili oggetto di esecuzione (**Doc.11-12-13**);
- 11) In data 06.04.2020 ha presentato richiesta tramite E-mail alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per richiedere copia degli Atti Giudiziari (*in riferimento al Decreto di trasferimento*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

immobili in data 17.07.2013 del Tribunale di Nicosia (EN) e del 12.10.2016 del Tribunale di Enna) con i rispettivi Attestati di Prestazione Energetica relativi ai beni immobili nel Comune di Nissoria (EN);

- 12) In data 14.04.2020 ha presentato richiesta tramite E-mail al Tecnico l'*Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Enna* per richiedere la copia dell'elaborato planimetrico datato 31.03.1989 relativo all'immobile sito in via Roma n.91 nel Comune di Nissoria (EN);
- 13) In data 26.04.2020 ha presentato richiesta, tramite E-mail al Responsabile del CEFA (*Catasto Energetico Fabbricati, Dipartimento dell'energia, Servizio 1 Pianificazione, Programmazione Energetica e Osservatorio per l'energia, Regione Sicilia*), per richiedere copia degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari nel Comune di Nissoria (EN);
- 14) In data 27.04.2020 ha presentato richiesta tramite E-mail alla *Cancelleria Esecuzioni Immobiliari* per richiedere (in riferimento agli atti giudiziari di Trasferimento degli immobili ai tre debitori), le generalità del Tecnico certificatore in quanto richiesto dal CEFA (*Catasto Energetico dei Fabbricati, Regione Sicilia*);
- 15) In data 14.04.2020, 26.04.2020 e 28.04.2020 ha presentato richiesta tramite E-mail al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria (EN) per richiedere altri documenti relative alle *pratiche edilizie* intestati ai tre debitori esecutati delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- 16) In data 28.04.2020 ha presentato richiesta di accesso agli atti, tramite E-mail all'Ufficio del Genio Civile di Enna, con per richiedere i documenti relativi agli immobili oggetto di esecuzione nel Comune di Nissoria (EN);
- 17) In data 28.04.2020, ha acquisito dal Comune di Nissoria (EN) copia del Certificato di Conformità relativo all'immobile sito in via Roma n.91 nel Comune di Nissoria (EN);
- 18) In data 19.05.2020 ha presentato richiesta all'*Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Enna, Ufficio Conservatoria* per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento dei beni oggetto di esecuzione;
- 19) In data 22.05.2020 si è recato presso l'Ufficio dell'*Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Enna* per visionare e ritirare la copia del Contratto di Locazione (**Doc.08**) relativo al bene immobile sito nel Comune di Leonforte (EN);
- 20) In data 21.05.2020, 29.05.2020 e 30.05.2020 ha presentato richiesta tramite E-mail e tramite Pec, per richiedere lo Stato di famiglia e relativi Certificati di Residenza dei tre debitori Esecutati nel Comune di Nissoria (EN) e nel Comune di Leonforte (EN).
- 21) In data 29.05.2020 ha acquisito la visura presso il portale Info camere (**Doc.08**) per acquisire informazioni della società indicata nel contratto di locazione con sede in uno degli immobili oggetto di esecuzione nel Comune di Leonforte (EN);





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

22) In data 08.06.2020 e 19.06.2020, ha acquisito presso il Comune di Leonforte (EN) e il Comune di Nissoria (EN) i relativi certificati contestuali di Famiglia e di Residenza dei tre debitori esegutati (**Doc.15**).

4. RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto sulla scorta di tutta la documentazione acquisita presso gli uffici di competenza, attentamente studiata e vagliata per trarne ogni elemento utile, ed avendo espletato ulteriori accertamenti ed indagini inerente allo svolgimento del mandato ricevuto, è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell' Esecuzione:

QUESITO a.

“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.

I beni pignorati dei tre debitori esegutati a favore del creditore procedente (*in riferimento all'Atto di Precetto del 18/01/2019 e all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03.05.2019*), risultano identificati nel seguito in riferimento ai comuni di appartenenza rispettivamente come: **Unità Immobiliare n.1, Unità Immobiliare n.2, Unità Immobiliare n.3, Unità Immobiliare n.4, Unità Immobiliare n.5, Unità Immobiliare n.6, Unità Immobiliare n.7, Unità Immobiliare n.8, Unità Immobiliare n.9, Unità Immobiliare n.10, Unità Immobiliare n.11 e Unità Immobiliare n.12.**

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.1

L'unità immobiliare è uno Studio Privato di proprietà dei tre debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S1 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. composto da un vano e mezzo, individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.28, Categoria A/10 Classe U, consistenza vani 1,5 con superficie catastale totale di 25 mq, rendita di euro 139,44 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.2

L'unità immobiliare è un Appartamento di proprietà dei tre debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S1 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. composto da sei vani, individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.30, Categoria A/3 Classe 2, consistenza vani 6 con superficie catastale totale di 108 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita di euro 151,84 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.3

L'unità immobiliare è un vano garage di proprietà dei tre debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S2 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.32, Categoria C/6 Classe 3, consistenza 12 mq con superficie catastale totale di 12 mq, rendita di euro 30,99 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.4

L'unità immobiliare sito è un vano garage di proprietà dei 3 debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S2 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.22, Categoria C/6 Classe 3, consistenza 12 mq con superficie catastale totale di 12 mq, rendita di euro 30,99 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.5

L'unità immobiliare è un vano garage di proprietà dei tre debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S2 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.33, Categoria C/6 Classe 3, consistenza 12 mq con superficie catastale totale di 12 mq, rendita di euro 30,99 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.6

L'unità immobiliare è un vano garage di proprietà dei tre debitori esegutati per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano S2 dell'edificio sito a Nissoria (EN) in via Roma s.n. individuato al foglio di mappa n.47 del N.C.E.U. alla part.1403 Sub.34, Categoria C/6 Classe 3, consistenza 15 mq con superficie catastale totale di 15 mq, rendita di euro 38,73 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliari n.7 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.7

L'unità immobiliare è un Terreno Edificabile, con godimento della proprietà come Livellario in riferimento al primo dei debitori esegutati in regime di separazione dei beni, sito a Nissoria (EN) in contrada Corvo individuato al foglio di mappa n.48 del N.C.E.U. alla part.431, Qualità Seminativo Alboreto Classe 4, consistenza 00 03 65 mq, rendita Domenicale di euro 1,23 e Rendita Agraria di euro 0,34;

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.8

L'unità immobiliare è un vano locale deposito/magazzino di proprietà dei primi due dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano T dell'edificio sito a Leonforte (EN) in via Cortile Argento n.6 individuato al foglio di mappa n.44 del N.C.E.U. alla part.3542 Sub.1, Categoria C/2 Classe 5, consistenza 9 mq, rendita di euro 28,82 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.9

L'unità immobiliare è una Abitazione di proprietà dei primi due dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano T dell'edificio sito a Leonforte (EN) in via Cortile Argento n.8 composto da un vano, individuato al foglio di mappa n.44 del N.C.E.U. alla part.3542 Sub.2, Categoria A/6 Classe 2, consistenza vani 1, rendita di euro 15,49 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.10

L'unità immobiliare è una Abitazione di proprietà dei primi due dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano T dell'edificio sito a Leonforte (EN) in via Cortile Argento n.4 composto da due vani e mezzo, individuato al foglio di mappa n.44 del N.C.E.U. alla part.3543 Sub.2 e part.3544 Sub.2, Categoria A/4 Classe 2, consistenza vani 2,5 con superficie catastale totale di 58 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita di euro 82,63 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.11

L'unità immobiliare è una Abitazione di proprietà dei primi due dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano 1-2 dell'edificio sito a Leonforte (EN) in via Manna n.2, Cortile Vitanza n.1 composto da quattro vani e mezzo, individuato al foglio di mappa n.44 del N.C.E.U. alla part.874 Sub.2 e part.4286 Sub.2, Categoria A/4 Classe 1, consistenza vani 4,5 con superficie catastale totale di 59 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita di euro 127,82 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze;

Unità Immobiliare n.12

L'unità immobiliare è un vano locale deposito/magazzino di proprietà dei primi due dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, posta al piano T dell'edificio sito a Leonforte (EN) in via Muratore n.16 individuato al foglio di mappa n.44 del N.C.E.U. alla part.4286 Sub.1, Categoria C/2 Classe 4, consistenza 24 mq, rendita di euro 66,93 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze.

Dati Rilevati in Sede di Sopralluogo

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Nel corso del sopralluogo, da ispezione visiva e fotografica, si è rilevato che le prime sei unità immobiliari oggetto di esecuzione, assieme alle altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione, appartengono ad un fabbricato residenziale sito all'interno del centro urbano nel Comune di Nissoria (EN) alla via Roma n.91 (di superficie totale di circa 368 mq) con annessa corte pertinenziale (di circa 346 mq). Il fabbricato in oggetto è costituito da tre piani fuori terra e da due piani seminterrati S1 e S2, collegati internamente mediante una scala comune tramite due





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ingressi di cui il primo dalla quale si accede da un ampio piazzale comunicante mediante un sottopassaggio con la via Roma e l'altro ingresso retrostante al fabbricato con accesso mediante una strada interna all'area di pertinenza. La scala comune è a servizio esclusivo dei condomini ai piani S1-T-1-2-3, mentre ai vani garage con accesso mediante un corridoio comune a servizio dei condomini al piano S2. Il fabbricato confina a Nord con terreno di altra proprietà mentre a Sud, a Est e a Ovest con la relativa corte pertinenziale attigua ad un area di terreno di altra proprietà (*con separazione da essa con recinzione con paletti in cemento e rete metallica*). Si precisa che l'accesso alle unità immobiliari, oggetto di esecuzione, avviene dalla via Roma mediante un sottopassaggio collegato ad un ampio piazzale catastalmente intestato ad altra proprietà e successivamente mediante una strada interna di pertinenza al fabbricato (*corte pertinenziale*). Da un confronto sulla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo delle suddette unità immobiliari con quelli emergenti dai certificati in atti, si è rilevato quanto segue: l'**Unità Immobiliare n.1** (*Studio Privato*) a seguito dell'aggiornamento catastale non risulta conforme ai documenti prodotti e certificati in atti in quanto è stato rilevato la demolizione di una tramezzatura tra il vano ingresso e il locale ripostiglio e la presenza di un vano bagno all'interno del vano adibito a ufficio; l'**Unità Immobiliare n.2** (*Appartamento per Civile Abitazione*) a seguito dell'aggiornamento catastale risulta conforme ai documenti prodotti e ai certificati in atti a meno di qualche imprecisione sulla rappresentazione grafica della planimetria; le **Unità Immobiliari n.3-4-5-6** (*Vani Garage*) a seguito dell'aggiornamento catastale risultano conformi a seguito dei documenti prodotti e certificati in atti a meno di qualche imprecisione sulla rappresentazione grafica della planimetria e sulla indicazione dell'altezza utile.

Unità Immobiliare n.7 **(Comune di Nissoria)**

Nel corso del sopralluogo, da ispezione visiva e fotografica, si è rilevato che il terreno in oggetto è ubicato in *Contrada Corvo*, situato all'interno del centro urbano è raggiungibile percorrendo la strada statale SS121 (*via Alcide De Gasperi, denominata Circonvallazione*), dove in prossimità del distributore di carburante si accede alla strada della Contrada Corvo (*identificata catastalmente*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

alla part.998) e percorrendo circa 50 m si accede ad una strada senza uscita (*identificata catastalmente alla part.432*) che conduce al terreno in oggetto. Il terreno a Ovest (*a confine con la part.431*) è stata rilevata una recinzione con paletti in ferro e rete metallica (*dalla quale si accede*) e inoltre (*a confine con la part. 430*) sono stati rilevati dei muretti in blocchi in pietra arenaria con annessi paletti in ferro e rete metallica; a Est (*a confine con la part.1112-1026*) è stata rilevata la presenza di un muretto in cemento armato con annessi paletti in ferro e rete metallica, mentre a seguire (*a confine con la part.382*) la presenza una recinzione con soli paletti in ferro e rete metallica; a Sud e a Nord (*a confine con la part. 434 e la part.429*) in sito lungo il confine non risulta presente nessuna recinzione. Inoltre è stato possibile verificare a seguito dell'aggiornamento catastale che i dati in sede di sopralluogo sono almeno conformi sullo stato dei fatti e conformi ai documenti prodotti e certificati in atti.

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Nel corso del sopralluogo, da ispezione visiva e fotografica, si rileva che le **Unità Immobiliari n.8-9-10** appartengono ad un fabbricato situato all'interno del centro urbano, non attiguo con altri edifici e sito nel Comune di Leonforte (EN) alla via Cortile Argento n.4-6-8 e via Salita Buscemi n.1 (*di superficie totale di circa 76 mq*). Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra le cui unità immobiliari non appartengono ad una scala comune condominiale ma ognuno con rispettivi ingressi indipendenti. Il primo ingresso sito a Ovest alla via Salita Buscemi al n.1 la cui unità immobiliare appartiene ad altra proprietà, mentre gli altri due ingressi, siti alla via Cortile Argento n.4-6-8 relative alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione, appartengono ai primi due dei debitori esecutati; a Sud l'**Unità Immobiliare n.10** vi si accede percorrendo (*circa 3.00 m*) dall'inizio della via Salita Buscemi e subito dopo con entrata dalla via Cortile argento n.4 (*identificata in sito con il numero civico n.1*), mentre a Est l'**Unità Immobiliare n.8** vi si accede a partire dall'unità immobiliare n.10 (*percorrendo circa 13,00 m*) con entrata dalla via Cortile argento n.6 (*identificata in sito con il numero civico n.3*), mentre a Nord l'**Unità Immobiliare n.9** si accede percorrendo il primo tratto dalla via Salita Buscemi e immettendosi subito dopo la via





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cortile Argento n.8 (non identificato in sito con il nuovo numero civico in quanto attualmente l'ingresso risulta chiuso e sostituito da una finestra). Si precisa che l'accesso alle tre unità immobiliari, oggetto di esecuzione, avviene mediante l'unità immobiliare n.10 (via Cortile Argento n.4) e mediante l'unità immobiliare n.8 (via Cortile Argento n.6). Da un confronto sulla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo delle suddette unità immobiliari con quelli emergenti dai certificati in atti, si è rilevato quanto segue: nell'**Unità Immobiliare n.8** e nell'**Unità Immobiliare n.9** non è stato possibile fare un confronto sulla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto non risultano presenti alla banca dati dell'agenzia del territorio le rispettive planimetrie catastali, inoltre si è costatato che ambedue risultano comunicanti mediante una scala interna e entrambi comunicanti con l'unità immobiliare n.10; l'**Unità Immobiliare n.10** a seguito dell'aggiornamento catastale, non risulta conforme ai documenti prodotti e certificati in atti in quanto è stato rilevato sul vano principale la presenza di un vano bagno, di un vano finestra, la presenza di una parte del sottoscala adibito a ripostiglio e un'apertura di comunicazione con l'unità immobiliari n.8-9 non rappresentati nelle planimetrie catastali.

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Nel corso del sopralluogo, da ispezione visiva e fotografica, si rileva che l'**Unità immobiliare n.11** e l'**Unità immobiliare n.12** appartengono ad un fabbricato situato all'interno del centro urbano, attiguo ad altro edificio (*lato Nord*), sito nel Comune di Leonforte (EN) alla via Muratore n.16, via Manna n.2 e via Cortile Vitanza n.1 (*di superficie totale di circa 69 mq*), costituito in riferimento alla part.4286 da 2 piani fuori terra, mentre in riferimento alla part.874 da tre piani fuori terra. Nell'**Unità Immobiliare n.11** i rispettivi due piani risultano internamente collegati mediante una scala interna e costituita da due ingressi indipendenti di cui il primo a Sud all'inizio della salita di via Manna n.2, mentre il secondo a Est dalla via Cortile Vitanza n.1, mentre a Ovest dalla via Muratore n.16 si accede all'unità immobiliare n.12. Le suddette unità immobiliari da un confronto sulla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

atti, si è rilevato quanto segue: l'**Unità Immobiliare n.11** a seguito dell'aggiornamento catastale non risulta conforme ai documenti prodotti e certificati in atti in quanto sono state riscontrate delle piccole variazioni non rappresentate nelle planimetrie catastali all'interno dell'unità stessa, di cui la non rappresentazione dei balconcini al piano terra e al primo piano e il vano porta di collegamento ai vani al piano terra; l'**Unità Immobiliare n.12** non è stato possibile fare un confronto sulla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto non risultano presenti alla banca dati dell'agenzia del territorio le rispettive planimetrie catastali, inoltre si è rilevato in sede di sopralluogo che risulta un unico ambiente con accesso esterno non comunicante con altre unità immobiliari.

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”.

Il sottoscritto ha verificato la proprietà dei beni oggetto di pignoramento dei tre debitori esegutati rilevando che sulla base del Titolo Esecutivo, dal documento di Mutuo Fondiario (*Repertorio n.25579 Raccolta n.10716 del 28.05.2014*), visto l'Atto di Erogazione (*Repertorio n.25860 Raccolta n.10827 del 29.07.2014*), visto il Certificato Ipotecario Speciale (*Protocollo n.EN12695 del 04.06.2019*) e visto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**Doc.06**), si asserisce che i tre debitori esegutati sono coniugati in regime di separazione dei beni; inoltre le **Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12** oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà dei debitori esegutati, tranne per l'**Unità Immobiliare n.7** in quanto del bene in oggetto né ha proprietà esclusiva il concedente e il diritto reale esercitato sul fondo del primo dei debitori esegutati è in qualità di livellario.

QUESITO c.

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





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto dai documenti prodotti e certificati in atti ha accertato la provenienza dei beni e ha verificato quanto segue:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenuti ai tre debitori eseguiti dai seguenti atti giudiziari descritti qui di seguito: l'**Unità Immobiliari n.1-2** risultano pervenuti mediante ATTO GIUDIZIARIO del 17.07.2013 (*Repertorio n.415/2013 e registrato con decreto di trasferimento immobili n.5060.1/2013 del 11.09.2013*), rogante Tribunale di Nicosia (EN) con sede a Nicosia (EN); l'**Unità Immobiliari n.3-4-5-6** risultano pervenuti mediante ATTO GIUDIZIARIO del 12.10.2016 (*con repertorio n.2264/2016 e registrato con decreto di trasferimento immobili Rettifica n.7034/2016 del 08.11.2016*), rogante Tribunale di Enna con sede a Enna.

Unità Immobiliare n.7 (Comune di Nissoria)

Il terreno in oggetto risulta pervenuto al primo dei debitori eseguiti come livellario mediante ATTO NOTARILE pubblico di compravendita del 06.03.1997 (*Repertorio n.405/1997, compravendita n.1155.1/1997*), rogante Dott.ssa Filomena Greco Notaio in Nicosia (EN).

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenuti ai primi due dei debitori eseguiti dai seguenti atti notarili descritti qui di seguito: l'**Unità Immobiliari n.8-9** risultano pervenuti mediante ATTO NOTARILE Pubblico di Compravendita del 23.10.2009 (*Repertorio n.22871/5703, compravendita n.8678.1/2009*), rogante Dott. Beniamino Longo Notaio in Leonforte (EN); l'**Unità Immobiliare n.10** risulta pervenuto mediante ATTO NOTARILE Pubblico di Compravendita del 13.11.2009 (*Repertorio n.33479/7462, compravendita n.9121.1/2009*), Rogante Dott.ssa Laura Messina Notaio in Nicosia (EN);

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano pervenuti ai primi due dei debitori eseguiti





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dai seguenti atti notarili descritti qui di seguito: l'**Unità Immobiliari n.11-12** risultano pervenuti mediante ATTO NOTARILE Pubblico di Compravendita del 28.01.2009 (*Repertorio n.51826/6813, compravendita passaggi intermedi intervenuti con e senza atti legali*), Rogante Dott. Domenico Zalapì Notaio in Bagneria (PA) e pervenuti in parte per successione e per possesso ultraventennale (*Protocollo n.1335.1/2009, **Doc.03** e da certificato Ipotecario n.EN12695 del 04.06.2019*).

Dal Certificato Ipotecario (*Protocollo n.EN12695 del 04.06.2019*) risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento delle unità immobiliari.

QUESITO d.

“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.

La documentazione acquisita, facendo espressamente richiesta presso gli uffici competenti, non risulta sufficiente al fine di procedere al completo accertamento della procedura esecutiva immobiliare in questione, in quanto in riferimento alle unità immobiliari n.8-9-12 dai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non sono presenti le planimetrie catastali e inoltre non sono presenti in atti dalla banca dati del CEFA (Catasto Energetico Fabbricati, Regione Sicilia), gli Attestati di Prestazione Energetica delle Unità Immobiliari n.9-10-11. Si precisa che le pratiche edilizie dai documenti prodotti e certificati in atti reperite presso il Comune di Nissoria (EN), in riferimento alle Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (piano S1 e S2), risultano incomplete in quanto ad oggi non è stato possibile confrontali con la documentazione richiesta presso gli archivi dell'Ufficio del Genio Civile di Enna per limitazioni di accesso all'utenza (**Doc.11**).

QUESITO e.

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





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Da accertamenti effettuati presso il portale SISTER (Agenzia delle Entrate, assistenza online ai servizi Catastali e Ipotecari) e presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Enna il sottoscritto ha acquisito la relativa documentazione catastale e ha accertato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano censiti al N.C.T. e al N.C.E.U. sia nel Comune di Nissoria (EN) e sia nel Comune di Leonforte (EN) come segue:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.1

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.28 - Categoria A/10 - Classe U - Vani 1,5 - Superficie Catastale Totale di 25 mq - Rendita euro 139,44 - Via Roma, piano S1;

Unità Immobiliare n.2

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.30 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Superficie Catastale Totale di 108 mq - Totale escluse Aree Scoperte 106 mq - Rendita euro 151,84 - Via Roma, piano S1;

Unità Immobiliare n.3

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.32 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.4

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.22 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.5

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.33 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.6

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.34 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq Superficie Catastale Totale di 15 mq - Rendita euro 38,73 - Via Roma, piano S2;

Si riporta qui di seguito i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) che sono a servizio delle unità immobiliari non espressamente indicati nell'atto di pignoramento immobiliare:

(B.C.N.C.) - *Censita al Foglio di Mappa n.47 - Particella n.1403 - Sub.1 - Via Roma SNC, Piano T-1-2-3-S1, Corte, Androne, Scale al Servizio dal Sub.5 al Sub.13, dal Sub.21 al Sub.25, dal Sub.21 al Sub.28 e dal Sub.32 al Sub.37;*

(B.C.N.C.) - *Censita al Foglio di Mappa n.47 - Particella n.1403 - Sub.31 - Via Roma SNC, Piano S2, Corsia di manovra al Servizio dal Sub.21 al Sub.25 e dal Sub.32 al Sub.34.*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.7 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.7

Censita al foglio di Mappa n.48 - Part.431 - Qualità, Seminativo Arboreto - Classe 4 - Superficie 00.03.65 mq - Reddito Domenicale euro 1,23 - Reddito Agrario euro 0,34 - Contrada Corvo;

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.8

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3542 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 5 - Consistenza 9 mq - Rendita euro 28,82 - Via Cortile Argento n.6, piano T;

Unità Immobiliare n.9

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3542 - Sub.2 - Categoria A/6 - Classe 2 - Vani 1 - Superficie - Rendita euro 15,49 - Via Cortile Argento n.8, piano T;

Unità Immobiliare n.10

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3543, Sub.2 - Part.3544, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Superficie Catastale Totale di 58 mq - Totale escluse Aree Scoperte 58 mq - Rendita euro 82,63 - Via Cortile Argento n.4, piano T;

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.11

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.874, Sub.2 - Part.4286, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 1 - Vani 4,5 - Superficie Catastale Totale di 59 mq - Totale escluse Aree Scoperte 59 mq - Rendita euro 127,82 - Via Manna n.2, Cortile Vitanza n.1, piano 1-2;

Unità Immobiliare n.12

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.4286 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 24 mq - Rendita euro 66,93 - Via Muratore n.16, piano T;

Il sottoscritto, avendo acquisito preventivamente le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, durante le operazioni di sopralluogo ha riscontrato delle irregolarità su quanto dichiarato al catasto e su quello che è stato rilevato sullo stato di fatto. Più precisamente:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

L'**Unità Immobiliare n.1** dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nelle planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità in quanto è stata rilevata la





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

demolizione della parete di separazione tra l'entrata e il ripostiglio, riscontrato un vano bagno all'interno nel vano adibito a studio privato e riscontrate delle incompletezze grafiche nella rappresentazione delle pilastrate e dell'altezza utile; l'**Unità Immobiliare n.2** dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nelle planimetrie catastali non sono state riscontrate delle difformità a meno di piccole incompletezze grafiche nella rappresentazione della pilastrata e dei lucernai (*che danno luce all'ultimo vano nella zona Est*) e delle imprecisioni nella indicazione dell'altezza utile; l'**Unità Immobiliari n.3-4-5-6**, dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nelle planimetrie catastali non sono state riscontrate delle difformità a meno di piccole imprecisioni nella indicazione dell'altezza utile.

Unità Immobiliare n.7 **(Comune di Nissoria)**

L'**Unità Immobiliare n.7** dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nell'estratto di mappa, non sono state riscontrate irregolarità tra la situazione catastale e quella reale, a meno di incompletezze in sito sulla relativa materializzazione dei confini (*con picchetti o recinzione*) in riferimento a due lati (*Sud e Nord*) della particella che identificassero l'effettiva separazione con le altre proprietà da essa.

Unità Immobiliari n.8-9-10 **(Comune di Leonforte)**

L'**Unità Immobiliari n.8-9** dai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non sono presenti nessuna delle planimetrie catastali e in sede di sopralluogo, data la incompletezza della documentazione non è stato possibile fare un confronto sullo stato di fatto; l'**Unità immobiliare n.10** dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nelle planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità in quanto è stato rilevato la presenza di un vano bagno e di un vano finestra all'interno del vano principale, incompletezze grafiche nella rappresentazione dei ripostigli nel sottoscala e imprecisioni nella indicazione dell'altezza utile dei due vani attigui e inoltre non risulta indicata un'apertura (*senza porta*) che dà accesso all'unità immobiliare n.8;





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

L'**Unità Immobiliare n.11** dai documenti prodotti e certificati in atti per come rappresentato nelle planimetrie catastali, sono state riscontrate delle incompletezze grafiche di cui la non rappresentazione del vano porta di collegamento dei vani al piano terra, dei vani finestra e dei balconcini al piano primo e piano terra e imprecisioni sulla indicazione delle rispettive altezze nei singoli vani e sulla rappresentazione del vano scala; l'**Unità Immobiliare n.12** dai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non è presente nessuna planimetria catastale e in sede di sopralluogo, data la incompletezza della documentazione non è stato possibile fare un confronto sullo stato di fatto.

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”.

In riferimento al certificato ipotecario (*protocollo n.EN12695 del 2019 del 04.06.2019*) e alla Nota di Trascrizione (*Documento Reg. Gen. n.3254, Reg. Part. n.2738, presentazione n.12 del 22.05.2019*), risultano che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

Primo Debitore Esecutato

Periodo tra il 06.03.1997 al 04.06.2019 – Trascrizioni e Iscrizioni a Favore e Contro risulta che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	12/03/1997	2326	2134
TRASCRIZIONE	FAVORE	13/02/2009	1664	1335
TRASCRIZIONE	FAVORE	19/11/2009	11081	8678
TRASCRIZIONE	FAVORE	11/12/2009	11767	9121
ISCRIZIONE	CONTRO	03/10/2011	8265	903
TRASCRIZIONE	FAVORE	11/09/2013	7219	5064
TRASCRIZIONE	FAVORE	08/11/2016	7985	7034
TRASCRIZIONE	FAVORE	02/05/2018	2525	2178
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2019	3254	2738





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Secondo Debitore Esecutato

Periodo tra il 28.01.1999 al 04.06.2019 – Trascrizioni e Iscrizioni a Favore e Contro risulta che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	13/02/2009	1664	1335
TRASCRIZIONE	FAVORE	19/11/2009	11081	8678
TRASCRIZIONE	FAVORE	11/12/2009	11767	9121
ISCRIZIONE	CONTRO	03/10/2011	8265	903
TRASCRIZIONE	FAVORE	11/09/2013	7219	5064
TRASCRIZIONE	FAVORE	08/11/2016	7985	7034
TRASCRIZIONE	FAVORE	02/05/2018	2525	2178
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2019	3254	2738

Terzo Debitore Esecutato

Periodo tra il 17.07.2013 al 04.06.2019 – Trascrizioni e Iscrizioni a Favore e Contro risulta che sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	11/09/2013	7219	5064
TRASCRIZIONE	FAVORE	08/11/2016	7985	7034
TRASCRIZIONE	FAVORE	02/05/2018	2525	2178
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2019	3254	2738

Le formalità pregiudizievoli indicate saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento.

QUESITO g.

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

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Nissoria (EN), in riferimento alla formale richiesta del 27.01.2020 (*Documento con prot. n.0000789 del 28.01.2020*), il Certificato di Destinazione Urbanistica del Fabbricato in riferimento alle Unità Immobiliari in oggetto. Dal certificato si evince che il fabbricato distinto al N.C.T. al Foglio 47 Part. 1403 (*in riferimento alle unità immobiliari in oggetto censite al N.C.E.U. al Foglio 47 Part. 1403 Sub.28-30-32-22-33-34 piani S1-S2*), risulta inserito nel vigente P.R.G (*Piano regolatore Generale*) e ricadente in Z.T.O. **“B – Urbanizzata”**.





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.7 (Comune di Nissoria)

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Nissoria (EN), in riferimento alla formale richiesta del 27.01.2020 (*Documento con prot. n.0000789 del 28.01.2020*), il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno dove si evince che la particella distinto al N.C.T. al Foglio 48 Part. 431 risulta inserito nel vigente P.R.G (*Piano regolatore Generale*) e ricadente in Z.T.O. “**C1 – di Espansione Edilizia**” dove sono fatte salve le prescrizioni del piano di lottizzazione alla convenzione con Rep. n.23 del 11.06.1985 tra il Comune di Nissoria (EN) e la Ditta lottizzante.

Unità Immobiliari n.8-9-10-11-12 (Comune di Leonforte)

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Leonforte (EN), in riferimento alla formale richiesta del 28.01.2020 (**Doc.07**, *prot. n.0001870 del 29.01.2020*), il Certificato di Destinazione Urbanistica dei Fabbricati dove si evince che i fabbricati distinti al N.C.E.U al Foglio 44, *Part. n.3542 Sub.1-2 piano T, Part.3543 - 3544 Sub.2 piano T, part.874 - 4286 Sub.2 piano 1-2 e part.4286 Sub.1 piano T*, risultano inseriti nel vigente P.R.G (*Piano regolatore Generale*) e ricadenti in Zona “**B**” (**Saturazione e Sostituzione edilizia**).

QUESITO h.

“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stesso 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 dell’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;





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto previa istanza presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria (EN) e del Comune di Leonforte (EN) al fine di visionare le pratiche edilizie, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, acquisisce copie fotostatiche di quanto segue:

**Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6
(Comune di Nissoria)**

**Pratica Edilizia 266/1985
Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6**

Concessione Edilizia, pratica Edilizia n.266/1985 prot. 2274/82 del 02.07.1985 per i lavori di: *Costruzione di un fabbricato per Civile Abitazione* - Parere Favorevole Comm. Edilizia del 30.06.1982. In Catasto: al Foglio 47 Part.1406 (*ex 981/b*) di 440 mq, Part.1403 (*ex 1226/b*) di 12 mq e Part.1404 (*ex 984/b*) di 262 mq; **Titolo di Proprietà**, Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 05.09.1985 con repertorio n.637/214, registrato a Enna il 23.09.1985 al n.4039, Rogante Dott.ssa Saruccia Amendolia Notaio in Leonforte (EN); **Documento**, richiesta di voltura alla concessione edilizia n.2274/82 del 02.07.1985; **Polizza Fideiussoria** della Unione Subalpina di Assicurazione agenzia di Leonforte (EN) n.353, Polizza n.191684 dal 01.07.1985 al 01.07.1988, Svincolo fidejussione in data 23.05.1988; **Nulla Osta**, dell'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. n.1260 Sez. 3[^] del 15.04.1985 per la Costruzione di un fabbricato civile da realizzare nel Foglio.47/3 part.1404-1406-931; **Elaborati Architettonici** e Relazione Tecnica del Progettista; **Comunicazione** con prot. n.2406 del 06.06.1986 di inizio lavori in riferimento alla Concessione n.266, prot.2274/82 del 02.07.1985 - (**Doc.11**);

**Pratica Edilizia in Variante 5/3-86
Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6**

Concessione Edilizia, (*Variante alla concessione edilizia n.266 del 02.07.1985*), n.266 var. Pratica Edilizia n.5/3-86 prot. n.3241 del 01.10.1986 per lavori di: *Variante Costruzione Fabbricato per Civile Abitazione* - Parere Favorevole Comm. Edilizia del 18.08.1986, in Catasto al Foglio 47 Part.1403, Part.1404 e Part.1406; **Elaborati Architettonici** e Relazione Tecnica del Progettista; **Documento** datato 17.07.1987 per inizio lavori in data 06.06.1986 in riferimento alla Concessione Edilizia n.266 del 02.07.1985; **Autorizzazione** e **Relazione di Ultimazione Lavori** con prot. n.1983 del 17.05.1988 alla variante finale con destinazione residenziale del piano sottotetto e di lievi modifiche interne del fabbricato per civile abitazione in riferimento alla Concessione Edilizia n.266/85 del 02.07.1985 e n.266 var del 01.10.1986; **Parere** Igienico Sanitario (*Unità Sanitaria locale N.20 Ufficio Sanitario di Nissoria*) prot. n.238 del 19.05.1988 per n.11 alloggi, n.1 locale per ufficio e n.2 autorimesse; **Autorizzazione** di **Abitabilità** e **Agibilità**, prot. n.1983 del 24.05.1988 (*fabbricato edificato su terreno distinto a Catasto al Foglio 47 Part.1403, Part.1404 e Part.1406 in data 02.07.1985*), rilasciata la concessione n.266 con Aut. Var. del 01.10.1986 e del 17.05.1988, di n.5 piani, n.11 appartamenti, n.47 vani utili e n.39 vani accessori - **Autorizzazione Agibilità** di n.1 locali per ufficio al piano terra e di n.2 locali per autorimessa al Piano seminterrato; **Certificato di Conformità** rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Enna prot. n.519 del 24.10.1987; **Autorizzazione** del 29.08.1989 per cambio d'uso dei locali a piano terra da locali negozio-ufficio e residenza a locali destinata all'assistenza agli anziani e ad ambulatorio per prestazione di carattere sanitario - (**Doc.11**);





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Pratica Edilizia in sanatoria 161/1995

Unità Immobiliare n.1

Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della L. n.724 del 23.12.1994 e successive modifiche e integrazioni, Pratica Edilizia n.161/1995 prot. 2051/606 del 31.03.1995, *Costruzione di un piano ammezzato adibito a studio privato*, identificato in Catasto al Foglio 47 Part.1403 Sub.28, nel fabbricato sito in via Roma n.91, piano sotto strada S1; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 12.06.1995, in riferimento all'istanza del 07/06/1995 prot. n.3432/955 U.T. del 08.06.1995; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 05.03.1996, in riferimento all'istanza del 27.02.1996 prot. n.1260/412 U.T.; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 30.03.1996, pratica 161 prot. n.2051/606 per integrazione documenti; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 28.04.1999, pratica 161 prot. n.2393/754U.T per integrazione documenti; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 11.06.2001, prot. n.3246/1064 U.T. richiesta integrazione; **Elaborati Architettonici**, e Relazione Tecnica del Progettista; **Dichiarazione**, di mancanza di pregiudizio statico (*Art. 7 L.R. 26/86*), redatta dal Tecnico Incaricato in data 22.12.2006; **Dichiarazione** sostitutiva di atto di notorietà in data 27.12.2006 - (**Doc.12**);

Pratica Edilizia in sanatoria 162/1995

Unità Immobiliare n.2

Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della L. n.724 del 23.12.1994 e successive modifiche e integrazioni, Pratica Edilizia n.162/1995 prot. 2052/607 del 31.03.1995, *Costruzione di un piano ammezzato nella parte di fabbricato adibito ad autorimesse, ricavando un appartamento per civile abitazione* - identificato in Catasto al Foglio 47 Part.1403 Sub.30, nel fabbricato sito in via Roma n.91, piano sotto strada S1; **Fotografie**; **Documento** situazione di Famiglia; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 12.06.1995, in riferimento all'istanza del 07.06.1995 prot. n.3432/955 U.T. del 08.06.1995; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 30.03.1996, pratica 161 prot. n.2052/607 per integrazione documenti e/o allegati; **Comunicazione** dal Comune di Nissoria (EN) in data 11.06.2001, prot. n.3245/1063U.T per richiesta integrazione documenti; **Comunicazione** per integrazione documenti in data 11.06.2001, prot. n.0007485 U.T. richiesta integrazione documenti; **Elaborati Architettonici**, e Relazione Tecnica del Progettista; **Certificato di Idoneità Sismica**, redatta dal Tecnico Incaricato; **Certificato di residenza Storico** del 14/12/2006; **Dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà in data 27.12.2006; **Modello 740/94** dichiarazione delle persone fisiche, redditi 1993 del dichiarante e coniuge dichiarante - (**Doc.13**);

In riferimento alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Nissoria (EN) delle unità immobiliari in oggetto, da accertamenti condotti dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi con verifiche metriche e fotografiche, è emerso quanto segue:

Unità Immobiliare n.1 (Comune di Nissoria)

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.28 - Categoria A/10 - Classe U - Vani 1,5 - Superficie Catastale Totale di 25 mq - Rendita euro 139,44 - Via Roma, piano S1; in riferimento alla P.E. n.266/1985, alla P.E. 266 var. n.5/3-86 e alla P.E. in sanatoria n.161/1995, (**Doc.11-12**):





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'unità immobiliare da verifiche metriche sono state riscontrate delle difformità sia nella rappresentazione grafica della planimetria catastale e sia nella rappresentazione grafica degli elaborati di progetto, in particolare è stato realizzato abusivamente intorno al 1989 un piano ammezzato nella parte adibita a garage ricavando uno Studio Privato e successivamente oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (*richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n.161 del 31.03.1995*) ad oggi pratica non definita. Nel corso delle operazioni di sopralluogo da ispezione visiva sono state rilevate delle difformità descritte qui di seguito: diversa distribuzione dell'unità immobiliare in quanto, a differenza della planimetria catastale e dagli elaborati architettonici è stata riscontrata la demolizione della parete di separazione tra l'ingresso e il locale ripostiglio con la creazione di un unico ambiente e inoltre è stato riscontrato un vano bagno (*di circa 2.00 mq*) all'interno del vano adibito a studio privato, completo di accessori igienici (*vaso sanitario, lavabo e piatto doccia, con all'interno una finestra di aerazione e relativa porta d'ingresso*). Inoltre sono state riscontrate delle incompletezze grafiche sulla non rappresentazione legata alla posizione delle pilastrate e nella indicazione dell'altezza utile (*altezza rilevata di 2.32 m*) e della finestra che da luce tra la zona ripostiglio e il vano studio. Si fa presente che nella richiesta della concessione edilizia in sanatoria risultano descritti: "n.1 WC e n.1 Ingresso" non rappresentati come allo stato di fatto negli elaborati grafici di progetto.

Unità Immobiliare n.2 (Comune di Nissoria)

Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.30 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Superficie Catastale Totale di 108 mq - Totale escluse Aree Scoperte 106 mq - Rendita euro 151,84 - Via Roma, piano S1; in riferimento alla P.E. n.266/1985, alla P.E. 266 var. n.5/3-86 e alla P.E. in sanatoria n.162/1995, (Doc.11-13):

L'unità immobiliare da verifiche metriche non sono state riscontrate delle difformità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale e nella rappresentazione grafica degli elaborati di progetto, in particolare è stato realizzato abusivamente intorno al 1989 un piano ammezzato nella parte adibita a garage ricavando un appartamento per civile abitazione e





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

successivamente oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (*richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n.162 del 31.03.1995*) ad oggi pratica non definita. Nel corso delle operazioni di sopralluogo, da ispezione visiva sono state rilevate delle piccole difformità descritte qui di seguito: in riferimento all'ultimo vano (*lato Est*) sono state riscontrate delle incompletezze grafiche legata alla posizione di una pilastrata, imprecisioni nell'indicazione dell'altezza utile (*altezza rilevata di 2.21 m*) e nessuna indicazione delle finestre luce e di aerazione del vano stesso.

Unità Immobiliari n.3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.3

*Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.32 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 12 mq
Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 – Via Roma, piano S2;*

Unità Immobiliare n.4

*Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.22 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 12 mq
Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 – Via Roma, piano S2;*

Unità Immobiliare n.5

*Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.33 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 12 mq
Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 – Via Roma, piano S2;*

Unità Immobiliare n.6

*Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.34 - Categoria C/6 - Classe 3 – Consistenza 15 mq
Superficie Catastale Totale di 15 mq - Rendita euro 38,73 – Via Roma, piano S2;*

Le unità immobiliari fanno riferimento alla P.E. n.266/1985, alla P.E. 266 var. n.5/3-86, (**Doc.11**):

Le unità immobiliari da verifiche metriche non sono state riscontrate delle difformità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale a meno di piccole imprecisioni grafiche nell'indicazione dell'altezza utile, mentre non è stato possibile fare un confronto con la rappresentazione grafica degli elaborati di progetto in quanto in riferimento ai documenti prodotti e certificati in atti non sono allegati elaborati di progetto tavole che rappresentino il piano S2; in riferimento alla pratica edilizia (**Doc.11**) nella relazione tecnico-illustrativa risultano descritti come "*piano cantinato da adibire a deposito e cantine*" e inoltre sono descritti dal certificato di





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Abitabilità e Agibilità (*pratica n.1983 del 24.05.1988*) l'autorizzazione di n.2 locali per autorimessa al piano seminterrato e indicazione del Certificato di Conformità (*rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 24.10.1987 n.519*). Nel corso delle operazioni di sopralluogo su indicazione della planimetria catastale sono state riscontrate piccole differenze nella indicazione legate all'altezza utile dove da verifiche sono stati riscontrati le seguenti altezze: del Sub. 32 l'altezza rilevata è di 2.09 m, del Sub. 22 l'altezza rilevata nella parte senza soppalco è di 4.50 m (nella parte con soppalco l'altezza inferiore è di 2,40 m mentre l'altezza superiore è di 1,98 m), del Sub. 33 l'altezza rilevata è di 2.10 m e del Sub. 34 l'altezza rilevata è di 2.07 m.

Unità Immobiliare n.7 **(Comune di Nissoria)**

Pratica Edilizia

Piano di Lottizzazione con convenzione tra il Comune di Nissoria (EN) e la ditta titolare lottizzante (*di cui sono fatte salve le prescrizioni*), con Rep. n. 23 del 11.06.1985, *per l'attuazione del piano di lottizzazione delle aree site in territorio di Nissoria (EN)*, per l'utilizzazione allo scopo edificatorio; **Certificato** di Destinazione Urbanistica n.006/2020 del 24.02.2020 (*Diritti di Segr. C.C.P 11539947 del 20.02.2020*), in riferimento alla Part. 431 del Foglio 48, ricadente in Z.T.O. in Zona "C1- di Espansione Edilizia" con indicazione dei parametri urbanistici vigenti - (**Doc.07**).

Unità Immobiliare n.7

Censita al foglio di Mappa n.48 - Part.431 - Qualità, Seminativo Arboreto - Classe 4 - Superficie 00.03.65 mq - Reddito Domenicale euro 1,23 - Reddito Agrario euro 0,34 - Contrada Corvo;

Nel corso delle operazioni di sopralluogo da ispezione visiva si è rilevato che allo stato di fatto che il soprassuolo della particella in oggetto si trova ad uno stato vegetativo con presenza di erbe spontanee e inoltre non risultano presenti fabbricati di alcuna tipologia. L'immobile in oggetto in riferimento all'estratto di mappa non vengono riscontrate irregolarità in base alla situazione reale, anche se su due lati della particella (*lato Nord e Lato Sud*) non risulta nessuna delimitazione che identifica la separazione (*con Picchetti o recinzione*) con le altre particelle a confine. La particella di riferimento risulta edificabile e ricade in un piano di lottizzazione convenzionato con parametri urbanistici vigenti espressamente indicati nel certificato di destinazione urbanistica (**Doc.07**).





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliari n.8-9-10-11-12 (Comune di Leonforte)

Pratiche Edilizie

Documento, del Comune di Leonforte (EN) con prot. n.0004364 del 24.02.2020, “*che agli atti di questo Ufficio non risulta nessun progetto rilasciato dai debitori eseguiti, pertanto l’ufficio non è nelle condizioni di poter affermare che il fabbricato sia regolarmente assistito da autorizzazione o concessione edilizia*” per i fabbricati censiti in catasto al Foglio 44 part. n.3542 Sub.1-2 e Part. n.3543-3544 Sub.2, Part.874-4286 Sub.2 e Part.4286 Sub.; **Certificato** di Destinazione Urbanistica n.17/2020 del 24.02.2020 (*Diritti di Segr. N.282/42 del 24.02.2020*), in riferimento alla part. n.3542 Sub.1-2, Part. n.3543-3544 Sub.2, Part.874-4286 Sub.2 e Part.4286 Sub.1 ricadono in Zona “B – Saturazione e Sostituzione Edilizia” del P.R.G. vigente (**Doc.07**).

In riferimento alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia del Comune di Leonforte (EN) dei fabbricati in oggetto, da accertamenti condotti dal sottoscritto nel corso dei sopralluoghi con verifiche metriche e fotografiche, è emerso quanto segue:

Unità Immobiliare n.8 (Comune di Leonforte)

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3542 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 5 – Consistenza 9 mq - Rendita euro 28,82 – Via Cortile Argento n.6, piano T;

L’unità immobiliare da verifiche metriche non è stato possibile fare un confronto sull’effettivo stato dei luoghi in quanto in base ai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non risultano presenti planimetrie catastali e inoltre il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da Autorizzazioni o Concessioni Edilizie (**Doc.07**) rilasciati ai due debitori eseguiti o dai proprietari precedenti, quindi data la incompletezza della documentazione non è stato possibile fare un confronto con lo stato di fatto. Da ispezioni visive si è rilevato che all’interno non è un unico ambiente, ma risulta suddiviso da un vano bagno (*lato Nord-Est*) completo di accessori igienici (*vaso sanitario, lavabo, piatto doccia e predisposizione per il bidet, con all’interno una finestra di aerazione e relativa porta d’ingresso*), da un disimpegno-ingresso (*comunicante con l’esterno mediante portoncino in ferro, lato Est*), da una scala (*in ferro-legno*) comunicante con l’unità immobiliare n.9 e da un’apertura senza porta comunicante con l’unità immobiliare n.10.

Unità Immobiliari n.9 (Comune di Leonforte)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3542 - Sub.2 - Categoria A/6 - Classe 2 - Vani 1 - Superficie - Rendita euro 15,49 – Via Cortile Argento n.8, piano T;

L'unità immobiliare da verifiche metriche non è stato possibile fare un confronto sull'effettivo stato dei luoghi in quanto in base ai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non risultano presenti planimetrie catastali, inoltre il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da Autorizzazioni o Concessioni Edilizie (**Doc.07**) rilasciati o ai due debitori eseguiti o dai proprietari precedenti, quindi data la incompletezza della documentazione non è stato possibile fare un confronto sullo stato di fatto. Da ispezioni visive si è rilevato che all'interno risulta un unico vano adibito a camera da letto, con all'interno una finestra (*lato Nord*) a doppio infisso (*di cui all'epoca era esistente un portoncino d'ingresso*) e da una scala (*in ferro-legno*) comunicante con l'unità immobiliare n.8, inoltre viene riscontrata la presenza di una finestra sul *lato Est* che risulta chiusa internamente con la muratura ma ben visibile dal lato esterno.

Unità Immobiliari n.10 (Comune di Leonforte)

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3543, Sub.2 - Part.3544, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Superficie Catastale Totale di 58 mq - Totale escluse Aree Scoperte 58 mq – Rendita euro 82,63 – Via Cortile Argento n.4, piano T;

L'unità immobiliare da verifiche metriche è stato possibile fare solo un confronto sull'effettivo stato dei luoghi in base ai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto dove risulta presente una planimetria catastale, ma non è stato possibile fare un confronto con le relative pratiche edilizie in quanto il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da Autorizzazioni o Concessioni Edilizie (**Doc.07**) rilasciati o ai due debitori eseguiti o dai proprietari precedenti. Si fa presente che in riferimento alle visure storiche (**Doc.03**) risulta indicata una pratica DOCFA (*Documento Fabbricato per Variazione del 10.06.2009 prot. n.EN0065426*) per Divisione, Fusione e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (*n.4312.1/2009*), inserito nella banca dati del catasto senza previa Autorizzazione Edilizia non riscontrata presso l'ufficio tecnico del Comune di Leonforte





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(EN). Da ispezioni visive si è rilevato che all'interno il primo vano principale non risulta un unico ambiente, ma suddiviso internamente da un vano bagno (*lato Ovest*) completo di accessori igienici (*vaso sanitario e lavabo, con all'interno una finestra di aerazione e relativa porta d'ingresso*), da nicchie (*lato Nord*) di sottoscala adibite a ripostiglio, da una finestra (*lato Sud*), da un ingresso (*comunicante con l'esterno mediante portoncino blindato, lato Sud*) e comunicante con il vano adiacente mediante un vano porta (*in legno tamburata*) che comunica mediante un'apertura senza porta con l'unità immobiliare n.8 (*lato Est*). Si fa presente che le tre **Unità Immobiliari n.8-9-10** risultano comunicanti tra di loro e utilizzati non come unità abitativa ma come ufficio di cui ha sede una società con attività prevalente di impresa edile e stradale (**Doc.08**).

Unità Immobiliari n.11 (Comune di Leonforte)

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.874, Sub.2 - Part.4286, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 1 - Vani 4,5 - Superficie Catastale Totale di 59 mq - Totale escluse Aree Scoperte 59 mq - Rendita euro 127,82 - Via Manna n.2, Cortile Vitanza n.1, piano 1-2;

Nell'unità immobiliare in base ai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto risultano presenti due planimetrie catastali confrontabili con lo stato di fatto ma non confrontabili con le pratiche edilizie, in quanto il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da Autorizzazioni o Concessioni Edilizie (**Doc.07**) rilasciati o ai due debitori eseguiti o dai proprietari precedenti. Nel corso delle operazioni di sopralluogo si è riscontrato che l'edificio risulta compromesso sia a livello di staticità che di manutenzione (*dal piano terra fino ai piani superiori*). Con relativa prudenza sono state fatte delle foto e qualche verifica metrica, inoltre sono state riscontrate delle lievi difformità dal punto di vista rappresentativo non riportate nelle planimetrie catastali. Da ispezioni visive si è rilevato che dall'ingresso da via Manna n.2 (*Lato Nord, Piano Terra - Planimetria Catastale, Doc.05 con talloncino di riscontro della scheda n.19477461*) il vano adibito a cucina-soggiorno risulta un unico ambiente di forma regolare (*con copertura in legno a falda inclinata*), comunicante con il primo piano mediante una scala interna (*lato Est*), da una porta-finestra con balconcino alla romana (*Lato Ovest*) e comunicante mediante un vano porta (*non indicato in planimetria catastale*) con





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

l'altro vano adiacente anch'esso di forma regolare adibito camera da letto (*Piano Terra-Planimetria, Doc.05 Catastale con talloncino di riscontro della scheda n.19477462*), con relativa porta-finestra con balconcino (*Lato Ovest, non indicato in planimetria catastale*) e con accesso all'esterno mediante una portoncino d'ingresso (*Lato Est*), con la via Cortile Vitanza n.1. Al primo piano (*con copertura in legno a falda inclinata*) dal pianerottolo del vano scala ci accede ad un disimpegno comunicante con un vano adibito a camera da letto (*Lato Ovest*), ad un vano ripostiglio (*Lato Nord*) e la relativa porta-finestra con balconcino (*Lato Est, non indicato in planimetria catastale*). L'unità immobiliare risulta in condizioni fatiscenti, non abitabile e necessita di interventi di ristrutturazione.

Unità Immobiliari n.12 (Comune di Leonforte)

Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.4286 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 24 mq - Rendita euro 66,93 - Via Muratore n.16, piano T;

L'unità immobiliare da verifiche metriche non è stato possibile fare un confronto sull'effettivo stato dei luoghi in quanto in base ai documenti prodotti e certificati in atti dalla banca dati del catasto non risulta presente nessuna planimetria catastale, inoltre il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da Autorizzazioni o Concessioni Edilizie (**Doc.07**) rilasciati o ai due debitori eseguiti o dai proprietari precedenti, quindi data la incompletezza della documentazione non è stato possibile fare un confronto sullo stato di fatto. Nel corso delle operazioni di sopralluogo si è riscontrato che essendo collegato strutturalmente con l'unità immobiliare n.11 (*compromesso a livello di staticità che di manutenzione*), con relativa prudenza sono state fatte solo delle foto. Da ispezione visiva si è rilevato che dall'ingresso di via Muratore n.16 (*Lato Ovest*) risulta internamente come un unico ambiente di forma regolare adibito a locale deposito.

Difformità Riscontrate

Unità Immobiliare n.1 (Comune di Nissoria)

In riferimento alla richiesta di Concessione edilizia in sanatoria (*ai sensi dell'art. 39 della Legge*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

n.724 del 23.12.1994 e successive modifiche e integrazioni, Pratica Edilizia n.161/1995 prot. n.2051/607 del 31.03.1995), del papà dei tre debitori esecutati per regolarizzare tutte le situazioni di abuso edilizio, si è rilevato che dai documenti prodotti e certificati in atti ad oggi non sono stati riscontrati documenti che attestano la richiesta da parte dei tre debitori esecutati atti a definire la pratica di sanatoria. Per la definizione della relativa pratica edilizia in sanatoria (*considerato che l'oblazione risulta già corrisposta*), con integrazione delle spese degli oneri concessori (*Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione*) e aggiornamento della relativa planimetria catastale, in riferimenti alle normative vigenti, viene quantificata con una spesa complessiva di circa € **5000,00** (*Cinquemila/00 euro*);

Unità Immobiliare n.2 (Comune di Nissoria)

In riferimento alla richiesta di Concessione edilizia in sanatoria (*ai sensi dell'art. 39 della L. n.724 del 23.12.1994 e successive modifiche e integrazioni, Pratica Edilizia n.162/1995 prot. n.2052/607 del 31.03.1995*), del papà dei tre debitori esecutati per regolarizzare tutte le situazioni di abuso edilizio, si è rilevato che dai documenti prodotti e certificati in atti ad oggi non sono stati rilevati documenti che attestano la richiesta da parte dei tre debitori esecutati atti a definire la pratica di sanatoria. Per la definizione della relativa pratica edilizia in sanatoria (*considerato che l'oblazione risulta già corrisposta*), con integrazione delle spese degli oneri concessori (*Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione*) e aggiornamento della relativa planimetria catastale, in riferimenti alle normative vigenti, viene quantificata con una spesa complessiva di circa € **7.000,00** (*Settemila/00 euro*);

Unità Immobiliare n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

In riferimento alle unità immobiliari in oggetto non c'è nessuna delle pratiche edilizie atti a dimostrare lo stato di fatto, in quanto il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da autorizzazioni o concessioni edilizie; da quanto emerso dai sopralluoghi non ci sono documenti o certificati in atti che attestano la regolarità urbanistica che riguardano la fusione, diversa distribuzione interna e





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

cambio d'uso relative delle tre unità immobiliari. Inoltre si è constatato che le tre unità immobiliari risultano di categoria diverse, non più accatastabili come ogni singola unità urbana in quanto allo stato attuale risultano comunicanti fra di loro, inoltre da quanto emerso dal contratto di locazione (**Doc.08**) non sono utilizzati non come unità abitativa ma come ufficio amministrativo di una società operante nel settore edilizio e stradale di cui amministratore unico il terzo dei debitori esecutati. Per la definizione della relativa pratica edilizia (*per interventi già realizzati di cui art.3, comma 5 della L.R. 16/2016 e pagamento della relativa sanzione di cui art.20 della L.R. 4/2003*) per fusione e cambio d'uso e relativo aggiornamento catastale, in riferimento alle normative vigenti, viene quantificata con una spesa complessiva di circa **€ 6000,00** (*Seimila/00 euro*);

Unità Immobiliare n.11 (Comune di Leonforte)

In riferimento alle unità immobiliari in oggetto non c'è nessuna delle pratiche edilizie atti a dimostrare lo stato di fatto in quanto il Comune di Leonforte (EN) non è nella condizione di affermare che il fabbricato in oggetto sia regolarmente assistito da autorizzazioni o concessioni Edilizie. Da quanto emerso dai sopralluoghi in riferimento alle planimetrie catastali si è constatato che in parte non risultano conformi allo stato di fatto e quindi su quando rilevato necessita di un aggiornamento planimetrico catastale; in riferimento alle normative vigenti viene quantificata una spesa complessiva di circa **€ 1.000,00** (*Mille/00 euro*);

QUESITO 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”.

I beni pignorati in riferimento alle **Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12** non sono gravanti da censo, livello o uso civico, risultano liberi da tali pesi e il diritto di proprietà dei debitori esecutati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, tranne per l'**Unità Immobiliare n.7** non risulta libero da tali pesi in quanto nel bene in oggetto né ha proprietà





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esclusiva il concedente, di cui il diritto reale esercitato sul fondo del primo dei debitori esecutati è in qualità di livellario.

QUESITO 1.

“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”.

Le **Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6** oggetto di esecuzione sono di proprietà esclusiva dei tre debitori esecutati e sono soggetti a conduzione condominiale, per cui vi sono delle spese fisse di gestione o di manutenzione che risultano non pagate e quantificate da parte di un professionista (*Amministratore del condominio*) con una spesa complessiva di **€ 2.081,03** (*Duemilaottantuno/03 euro*), attualmente non soggetti a procedimenti giudiziari in corso. Le **Unità Immobiliari n.8-9-10-11-12** oggetto di esecuzione sono di proprietà esclusiva dei primi due dei debitori esecutati e non sono soggetti a conduzione condominiale, per cui non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione (**Doc.10**).

QUESITO m.

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

Unità Immobiliare n.1-2 (Comune di Nissoria)

Relativamente alle **Unità Immobiliari n.1-2** oggetto di esecuzione, ha riscontrato l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica presso la banca dati del CEFA (*Catasto energetico Fabbricati, Regione Sicilia*): in riferimento all'**Unità Immobiliare n.1** (*adibito ad Ufficio Privato, posta al piano S1*) di cui appartiene alla classe energetica **“F”** (**Doc.14**) e in riferimento all'**Unità Immobiliare n.2** (*adibita ad abitazione, posta al piano S1*), appartiene alla classe energetica **“D”** (**Doc.14**).

Unità Immobiliare n.9-10-11 (Comune di Leonforte)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativamente alle **Unità Immobiliari n.9-10-11** da verifiche presso la banca dati del CEFA (*Catasto energetico Fabbricati, Regione Sicilia*) non ha riscontrato l'esistenza di Attestati di Prestazione Energetica.

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”.

Il sottoscritto nelle fasi di sopralluogo, da ispezioni visive ha riscontrato che i beni pignorati in riferimento alle unità immobiliari in oggetto, non risultano occupati dai tre debitori esecutati, tranne per l'**Unità Immobiliare n.10** (*foglio 44 Part.3543, Sub.2 - Part.3544, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Via Cortile Argento n.4, piano T*) che di fatto risulta sede una società con attività prevalente come impresa edile e stradale (*di cui risulta come Amministratore Unico pro-tempore il terzo dei debitori esecutati*), con regolare contratto di locazione ad uso non abitativo (**Doc.08**), registrato presso l'Agenzia delle Entrate (*Direzione Provinciale di Enna*), con prot. n.1571 del 20.07.2010 serie III - (*Oggetto: Locazione terreno altri usi - 21 anni*), stipulato in data 15.07.2010 con durata di anni 21 (*con inizio dal 01.01.2011 al 01.01.2031 e si intenderà rinnovato per altro 21 anni*), con corrispettivo mensile di **€ 1200,00** (*Milleduecento/00 euro*) da pagarsi in rate mensili anticipate di **€ 100,00** (*Cento/00 euro*), da pagarsi mensilmente ciascuna presso domicilio locatore, entro e non oltre il quindicesimo giorno dall'inizio di ogni mese rilasciando il locatore ampia e liberatoria quietanza (*Pagamento Tributo mediante mod. F23 del 20.07.2010 presso La Banca Agricola Popolare di Ragusa succursale di Enna di € 378,00 Trentosettantotto/00 euro e mediante mod. F23 del 15.07.2010 presso La Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto di € 130,00 Centotrenta/00 euro*). Si fa presente che in riferimento alla visura da Info Camere per conto delle Camere di Commercio Italiane dal documento n.T390334220 (**Doc.08**), dall'estratto dal registro delle imprese in data 29.05.2020 risulta che dalla data di inizio attività dell'impresa edile dal 01.04.2011 risulta come amministratore unico della società non più il terzo dei debitori esecutati ma la figlia del secondo





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dei debitori eseguiti.

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.)”.

Unità Immobiliare n.1-2 (Comune di Nissoria)

Ubicazione

Le **Unità Immobiliari n.1-2** oggetto di esecuzione, risultano ubicati all'interno di un fabbricato condominiale, situati nel centro abitato del Comune di Nissoria (EN) in via Roma n.91 (*Zona denominata C/da Corvo*), raggiungibili facilmente dalla SS121 Nissoria-Agira-Leonforte (*da Leonforte con direzione autostrada A19 Palermo-Catania*), dalla SS117 Nissoria-Nicosia e dalla SP85b Assoro-Nissoria-Gagliano Castelferrato; distanti circa a 200 m dal centro storico del paese, posti ad una altitudine di circa 680 m sul livello del mare e distanti circa a 20 Km dalla riserva naturale orientata Monte Altesina (*Area protetta con interessanti osservazioni naturalistiche*) e a circa 17 Km dal Lago Pozzillo (*Area di attrazione turistica e attività sportivo ricreative*). Urbanisticamente ricadono nel vigente Z.T.O. in zona “B”-Urbanizzata e in prossimità di una zona densamente popolata (*con scuole, ufficio postale, cartolerie, bar, ecc*).

Riferimenti Catastali delle Unità immobiliari

Le **Unità Immobiliari** sono di proprietà esclusiva dei tre debitori eseguiti, risultano accatastati e identificati con riferimento di mappa nel Comune di Nissoria (EN) al Foglio 47 particella 1403 come indicati qui di seguito:

Unità Immobiliare n.1 - Ufficio Privato - *Censito al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.28 - Categoria A/10 - Classe U - Vani 1,5 - Superficie Catastale Totale di 25 mq - Rendita euro 139,44 - Via Roma, piano S1;*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.2 - Appartamento - Censito al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.30 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 6 - Superficie Catastale Totale di 108 mq - Totale escluse Aree Scoperte 106 mq - Rendita euro 151,84 - Via Roma, piano S1;

Descrizione e Caratteristiche delle Unità Immobiliari

L'**unità immobiliare n.1** oggetto di esecuzione è un piano ammezzato situato al piano S1 costruito senza regolare licenza edilizia intorno al 1990 e realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature si presume con blocchetti di tufo, tramezzature con blocchetti forati in laterizio e relative rifiniture con intonaco di tipo civile. L'unità immobiliare (*complessivamente di circa 25 mq*) risulta facilmente raggiungibile mediante l'ingresso secondario dove a pochi scalini dal portoncino dall'ingresso della scala condominiale, si accede mediante un portoncino in legno (*lato Sud*) all'immobile, composto internamente da un ampio vano ingresso (*di circa 6 mq*), dal un vano adibito a ufficio (*di circa 12 mq*) con all'interno un vano bagno (*di circa 2.5 mq*). Internamente risulta rifinito e tinteggiato, non arredato, con altezza utile di interpiano di ml 2.30, pavimentato con piastrelle di ceramica, con rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2.00 m (*completo di accessori igienici con vaso sanitario, lavabo, piatto doccia e finestra di aerazione*), completo di impianto elettrico e idraulico, con porte interne in legno tamburato, da una finestra luce tra l'ampio ingresso e la zona ufficio e da una finestra del vano ufficio (*a doppio infisso di cui internamente in alluminio e esternamente con ante in ferro*) che si affaccia sulla strada di pertinenza al fabbricato con vista ad un ampio terreno adibito a giardino di altra proprietà. L'**unità immobiliari n.2** oggetto di esecuzione è un piano ammezzato situato al piano S1 costruito senza regolare licenza edilizia intorno al 1990, realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature si presume con blocchetti di tufo, tramezzature con blocchetti forati in laterizio e relative rifiniture con intonaco di tipo civile. L'unità immobiliare (*complessivamente di circa 108 mq*) risulta facilmente raggiungibile mediante l'ingresso secondario dove a pochi scalini dal portoncino di ingresso della scala condominiale, si accede mediante un portoncino in legno (*lato Nord*) all'immobile, composto internamente da un vano ingresso-corridoio (*di circa 11 mq*), dal vano cucina (*di circa 10 mq*), da un vano bagno (*di circa 5 mq*), da un ampio





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

vano soggiorno (di circa 22 mq), da una camera da letto (di circa 10 mq), da un vano centrale (di circa 10 mq), da una camera da letto (di circa 18 mq), da un ripostiglio (di circa 2 mq, con accesso dal terrazzino del vano cucina e con apertura dall'esterno mediante un anta in ferro e vetro) e da due terrazzini (di circa 3 mq) con acceso dal vano cucina e da un secondo terrazzino (di circa 4 mq) con accesso dal vano soggiorno. Internamente risulta rifinito e tinteggiato, non arredato, con altezza utile di interpiano di ml 2.22, pavimentato con piastrelle di ceramica, con rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 1.80 m (completo di accessori igienici con vaso sanitario, lavabo, bidet, vasca da bagno e finestra di aerazione), completo di impianto elettrico, idraulico, termo-idraulico (con termosifoni in ghisa per ogni vano e caldaia a gas esterna con allaccio a metano), da porte interne in legno tamburato, da una finestra luce in vetromattone tra l'ampio soggiorno e il vano centrale e finestre e porta finestre in alluminio con persiana a lamelle orientabili; esternamente entrambi i terrazzini e il locale ripostiglio sono rifiniti con intonaco, tinteggiati e pavimentati con piastrelle di ceramica, completi di ringhiera di protezione con affaccio sulla strada di pertinenza al fabbricato con vista ad un ampio terreno adibito a giardino di altra proprietà.

Unità Immobiliare n.3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Ubicazione

Le **Unità Immobiliari n.3-4-5-6** oggetto di esecuzione, risultano ubicati all'interno di un fabbricato condominiale, situati nel centro abitato del Comune di Nissoria (EN) in via Roma n.91 (Zona denominata C/da Corvo), raggiungibili facilmente dalla SS121 Nissoria-Agira-Leonforte (da Leonforte con direzione autostrada A19 Palermo-Catania), dalla SS117 Nissoria-Nicosia e dalla SP85b Assoro-Nissoria-Gagliano Castelferrato; distanti circa 200 m dal centro storico del paese e posti ad una altitudine di circa 680 m sul livello del mare e distanti circa 20 Km dalla riserva naturale orientata Monte Altesina (Area protetta con interessanti osservazioni naturalistiche) e a circa 17 Km dal Lago Pozzillo (Area di attrazione turistica e attività sportivo ricreative). Urbanisticamente ricadono nel vigente Z.T.O. in zona "B"-Urbanizzata e in prossimità di una zona densamente popolata (con scuole, ufficio postale, cartolerie, bar, ecc).





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Riferimenti Catastali delle Unità immobiliari

Le **Unità Immobiliari** sono di proprietà esclusiva dei tre debitori esegutati, risultano accatastati e identificati con riferimento di mappa nel Comune di Nissoria (EN) al Foglio 47 particella 1403 come indicati qui di seguito:

Unità Immobiliare n.3 - Garage - Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.32 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.4 - Garage - Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.22 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.5 - Garage - Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.33 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq Superficie Catastale Totale di 12 mq - Rendita euro 30,99 - Via Roma, piano S2;

Unità Immobiliare n.6 - Garage - Censita al foglio di Mappa n.47 - Part.1403 - Sub.34 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq Superficie Catastale Totale di 15 mq - Rendita euro 38,73 - Via Roma, piano S2;

Descrizione e Caratteristiche dell'Unità Immobiliare

In riferimento alle **Unità Immobiliari n.3-4-5-6** sono situati al piano S2, realizzati all'epoca della realizzazione del fabbricato intorno al 1988 di cui la struttura principale portante è in cemento armato, con tamponature e tramezzature con blocchetti in tufo e rifiniture con intonaco di tipo civile. L'accesso ad ogni singolo garage avviene tramite un corridoio di manovra (*a conduzione condominiale*) con ingresso (*non comunicante con il vano scala*) mediante un'ampia porta (*in ferro con pannello in rete*) posti nella parte retrostante al fabbricato (*con accesso dalla parte pertinenziale mediante una strada interna a partire dall'ampio piazzale*). L'**Unità Immobiliare n.3** risulta il primo garage collocato sul lato destro (*lato Sud*), di superficie di circa 12 mq e altezza di interpiano di 2.09 ml. L'**Unità Immobiliare n.4** risulta l'ultimo garage collocato entrando sul lato destro (*lato Sud*), di superficie di circa 14 mq e altezza di interpiano di 4.50 ml, diviso da un soppalco (*di cui il solaio si presuppone realizzato con lame e tavelloni dello spessore di 0.12 m*), con superficie di circa 7 mq (*con altezza da terra al soppalco di 2.40 ml mentre l'altezza da soppalco al solaio è di 1.98 ml*). L'**Unità Immobiliare n.5** risulta il secondo garage collocato entrando sul lato destro (*lato Sud*), di superficie di circa 12 mq e altezza di interpiano di 2.10 ml. L'**Unità Immobiliare n.6** risulta il primo garage collocato entrando sul lato sinistro (*lato Nord*) di

CTU - Dott. Ing. Giuseppe Lanza

Esec. Imm. n.37/2019 R.G.

Studio Tecnico - Via del Popolo n.42 Regalbuto (EN) 39/55





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

superficie di circa 15 mq e altezza di interpiano di 2.07 ml. Le unità immobiliari risultano rifinite e intonacate senza tinteggiatura, realizzati con pavimento in conglomerato cementizio rustico, non illuminati e singolarmente con accesso con porte di ingresso a tre ante in ferro.

Unità Immobiliare n.7 (Comune di Nissoria)

Ubicazione

L'**Unità immobiliare n.7** oggetto di esecuzione, risultano ubicato all'interno di un area con relativo piano di lottizzazione convenzionato e situato in una zona urbanizzata nel Comune di Nissoria (EN) "denominata C/da Corvo", raggiungibile facilmente dalla SS121 Nissoria-Agira-Leonforte (da Leonforte con direzione autostrada A19 Palermo-Catania), dalla SS117 Nissoria-Nicosia e dalla SP85b Assoro-Nissoria-Gagliano Castelferrato; dalla via Alcide De Gasperi (denominata Circonvallazione) in prossimità del distributore di carburante si accede alla strada "Contrada Corvo" e percorrendola per circa 50 m si accede ad una strada senza uscita che conduce al terreno in oggetto. L'immobile in oggetto dista a 400 m dal centro storico del paese, posti ad una altitudine di circa 680 m sul livello del mare e distanti circa a 20 Km dalla riserva naturale orientata Monte Altesina (Area protetta con interessanti osservazioni naturalistiche) e a circa 17 Km dal Lago Pozzillo (Area di attrazione turistica e attività sportivo ricreative). Urbanisticamente ricade nel vigente Z.T.O. in zona "C1" (di espansione Edilizia) e in prossimità di una zona densamente popolata (con scuole, ufficio postale, cartolerie, bar, ecc).

Riferimenti Catastali delle Unità immobiliari

L'**Unità Immobiliare** di esclusiva del primo dei debitori eseguiti come Livellario, risulta accatastata e identificata con riferimento di mappa nel Comune di Nissoria (EN) al Foglio 48 particella 431 come indicata qui di seguito:

Unità Immobiliare n.7 - Terreno - Censita al foglio di Mappa n.48 - Part.431 - Qualità, Seminativo Arboreto - Classe 4 - Superficie 00.03.65 mq - Reddito Domenicale euro 1,23 - Reddito Agrario euro 0,34 - Contrada Corvo;





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Descrizione e Caratteristiche dell'Unità Immobiliare

L'**Unità Immobiliare n.7** oggetto esecuzione risulta ubicato su terreno con giacitura leggermente inclinata con soprassuolo allo stato vegetativo con vegetazione di erbe spontanee; allo stato attuale non risulta del tutto perimetrato o materializzato con picchetti o recinzione atti a riconoscere l'originaria confinazione e separazione con le altre proprietà da essa. L'accesso all'unità immobiliare è situata alla fine della strada senza sbocco mediante una recinzione con rete metallica divelta e senza l'ausilio di uno specifico percorso di accesso alla proprietà. Il terreno risulta edificabile secondo i parametri urbanistici vigenti dove sono fatte salve le prescrizioni di cui alla convenzione Rep. n.23 del 11.06.1985 (**Doc.07**).

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Ubicazione

Le **Unità Immobiliari n.8-9-10** oggetto di esecuzione, risultano ubicati all'interno di un fabbricato non condominiale situati nel centro abitato del Comune di Leonforte (EN) tra la via Cortile Argento n.4-6-8 e via Salita Buscemi n.1, raggiungibili facilmente dalla SS121 Enna-Leonforte-Nissoria (*da Leonforte con direzione autostrada A19 Palermo-Catania*) e dalla SS117 Leonforte-Nicosia; distanti circa 120 m dal centro storico del paese, posti ad una altitudine di circa 615 m sul livello del mare e distanti circa 13 Km dalla riserva naturale orientata Monte Altesina (*Area protetta con interessanti osservazioni naturalistiche*) e a circa 23 Km dal Lago Pozzillo (*Area di attrazione turistica e attività sportivo ricreative*). Urbanisticamente ricadono nel vigente Z.T.O. in zona "B" (*Saturazione e Sostituzione Edilizia*) del P.R.G. in prossimità di una zona densamente popolata (*con scuole, ufficio postale, cartolerie, bar, ecc*).

Riferimenti Catastali delle Unità immobiliari

Le **Unità immobiliari** sono di proprietà esclusiva dei primi due dei debitori eseguiti, risultano accatastati e identificato con riferimento di mappa nel Comune di Leonforte (EN) al Foglio 44 particella 3542-3543-3544 come indicati qui di seguito:





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.8 - Magazzino/Locale Deposito - Censita al foglio di Mappa n.44 Part.3542 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 5 - Consistenza 9 mq - Rendita euro 28,82 - Via Cortile Argento n.6, piano T;

Unità Immobiliare n.9 - Abitazione- Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3542 - Sub.2 - Categoria A/6 - Classe 2 - Vani 1 - Superficie - Rendita euro 15,49 - Via Cortile Argento n.8, piano T;

Unità Immobiliare n.10 - Abitazione - Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.3543, Sub.2 - Part.3544, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 2 - Vani 2,5 - Superficie Catastale Totale di 58 mq - Totale escluse Aree Scoperte 58 mq - Rendita euro 82,63 - Via Cortile Argento n.4, piano T;

Descrizione e Caratteristiche delle Unità Immobiliari

L' **Unità Immobiliare n.8** oggetto esecuzione è antecedente al 1946 con struttura portante in muratura in pietra locale, recentemente rifinita esternamente dai due prospetti, ubicata al piano terra, facilmente raggiungibile dalla parte retrostante al fabbricato dalla via Cortile Argento n.6 (*contrassegnata esternamente con numero civico n.3*) o dalla via Salita Buscemi; l'entrata dell'unità immobiliare avviene mediante un portoncino in ferro che da accesso ad un piccolo ingresso (*di circa 6 mq*) e da un vano bagno (*di circa 3 mq*). Internamente risulta rifinito e tinteggiato, non arredato, con altezza utile di interpiano di ml 2.88, pavimentato con piastrelle di ceramica, con rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2.00 m (*completo di accessori igienici con vaso sanitario, lavabo, predisposizione per bidet e finestra di aerazione e porta in legno tamburato*), e completo di impianto elettrico e idraulico; all'interno dell'ingresso-disimpegno risulta ubicata una scala (*in ferro e legno*) comunicante con il piano superiore con l'unità immobiliare n.9 e comunicante mediante un'apertura senza porta con l'unità immobiliare n.10. L'**Unità Immobiliare n.9** oggetto esecuzione è antecedente al 1946 con struttura portante in muratura in pietra locale, recentemente rifinita esternamente dai tre prospetti, ubicata al piano Terra, non più accessibile dalla parte retrostante al fabbricato dalla via Cortile Argento n.8 (*non contrassegnata esternamente con in nuovo numero civico*) o dalla via Salita Buscemi, in quanto a posto del portoncino d'ingresso risulta ubicata una finestra. L'accesso all'unità immobiliare avviene solo ed esclusivamente tramite l'unità immobiliare n.8 mediante una scala interna (*in ferro e legno*) attualmente adibita a camera da letto (*di circa 11 mq*), internamente rifinita e tinteggiata, non arredata, con altezza media utile di interpiano di ml 2.72 (*altezza massima ml 3.23 e altezza*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

minima ml 2.20), pavimentata con piastrelle di ceramica e moquette e completo di impianto elettrico. L'**Unità Immobiliare n.10** oggetto esecuzione è antecedente al 1946 con struttura portante in muratura in pietra locale, recentemente rifinita esternamente, ubicata al piano Terra e facilmente raggiungibile dalla parte antistante al fabbricato dalla via Cortile Argento n.4 (*contrassegnata esternamente con numero civico n.1*) mediante la via Salita Buscemi; l'entrata mediante all'unità immobiliare avviene mediante un portoncino blindato che da accesso al vano principale (*di circa 18 mq*) con all'interno delle piccole nicchie di sottoscala adibiti a ripostiglio (*di circa 3 mq*), da un vano bagno (*di circa 1.50 mq*). Internamente risulta rifinita e tinteggiata, arredata (*non come abitazione, ma come ufficio con tavoli e sedie*), con altezza media utile di interpiano del vano principale di ml 3.00 e altezza utile di interpiano del vano adiacente di ml 3.14, pavimentato con parquet laminato, con rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 1.90 m (*completo di accessori igienici con vaso sanitario, lavabo e finestra di aerazione e porta interna in legno tamburato*) e completo di impianto elettrico e idraulico. Il vano principale è comunicante con un vano adiacente (*di circa 14 mq*), mediante una porta in legno tamburato; il vano adiacente è comunicante mediante un'apertura senza vano porta con l'unità immobiliare n.8.

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Ubicazione

Le **Unità Immobiliari n.11-12** oggetto di esecuzione, risultano ubicati all'interno di un fabbricato non condominiale situati nel centro abitato del Comune di Leonforte (EN) tra la via Muratore n.16, via Manna n.2 e Cortile Vitanza n.1, raggiungibili facilmente dalla SS121 Enna-Leonforte-Nissoria (*da Leonforte con direzione autostrada A19 Palermo-Catania*), dalla SS117 Leonforte-Nicosia; distanti circa 400 m dal centro storico del paese e posti ad una altitudine di circa 610 m sul livello del mare e distanti circa 20 Km dalla riserva naturale orientata Monte Altesina (*Area protetta con interessanti osservazioni naturalistiche*) e a circa 27 Km dal Lago Pozzillo (*Area di attrazione turistica e attività sportivo ricreative*). Urbanisticamente ricadono nel vigente Z.T.O. in zona "B"





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Saturazione e Sostituzione Edilizia) del P.R.G. in prossimità di una zona densamente popolata (con scuole, ufficio postale, cartolerie, bar, ecc).

Riferimenti Catastali delle Unità immobiliari

Le **Unità Immobiliari** sono di proprietà esclusiva dei primi due dei debitori esecutati, risultano accatastati e identificato con riferimento di mappa nel Comune di Leonforte (EN) al Foglio 44 particella 874-4286 come indicati qui di seguito:

Unità Immobiliare n.11 - Abitazione - Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.874, Sub.2 - Part.4286, Sub.2 - Categoria A/4 - Classe 1 - Vani 4,5 - Superficie Catastale Totale di 59 mq - Totale escluse Aree Scoperte 59 mq - Rendita euro 127,82 - Via Manna n.2, Cortile Vitanza n.1, piano 1-2;

Unità Immobiliare n.12 - Magazzino/Locale Deposito - Censita al foglio di Mappa n.44 - Part.4286 - Sub.1 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 24 mq - Rendita euro 66,93 - Via Muratore n.16, piano T;

Descrizione e Caratteristiche delle Unità Immobiliari

L'**Unità Immobiliare n.11** oggetto esecuzione è antecedente al 1946 con struttura portante in muratura in pietra locale, scarsamente rifinita esternamente per tutti i tre prospetti con tramezzature interne in muratura portante e in parte con blocchetti di laterizio dell'epoca. Il piano terra risulta facilmente raggiungibile sia con entrata secondaria dalla parte retrostante al fabbricato dalla via Cortile Vitanza n.6 (mediante un portoncino in legno) e con entrata principale dalla via Manna n.2 mediante un portoncino in legno che da accesso ad un piccolo ingresso-soggiorno-cucina (di circa 15 mq) costituito da una copertura in legno a falda inclinata (fatiscente e deteriorato dall'umidità e l'acqua), da una porta-finestra (con affaccio mediante un balconcino alla romana sulla via Muratore), da una scala interna in muratura (scarsamente rifinita) che comunica al piano primo; sul lato opposto dall'entrata principale risulta ubicata un porta in legno che da accesso al vano adiacente (situato ad un livello più basso) costituita da una camera da letto (di circa 21 mq), da una portoncino di ingresso secondario (dalla via Cortile Vitanza n.1) e da una porta-finestra (con affaccio mediante un balconcino sulla Via Muratore). Internamente risultano scarsamente rifiniti, non arredati, con altezza media utile di interpiano del vano soggiorno-





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

cucina di circa ml 3.00 e altezza utile di interpiano del vano adiacente di ml 2.80, pavimentato con cotto e scaglie di marmo-cemento dell'epoca, con impianto elettrico e idraulico obsoleto e da porte interne in legno. Dal piano terra si accede mediante una scala interna al primo piano (*costituito da una copertura in legno a falda inclinata, fatiscente e deteriorata dall'umidità e dall'acqua*), da un piccolo pianerottolo (*di circa 4 mq, dove risulta ubicato un forno a legna*), da una piccola finestra che da luce alla scala (*con affaccio alla Via Manna*), da un'apertura senza finestra con affaccio al soggiorno-cucina (*piano terra*) e da un vano porta che da accesso ad un altro disimpegno (*di circa 5mq*) comunicante con una porta-finestra (*con affaccio mediante un balconcino sulla via Cortile Vitanza*), da un ripostiglio (*di circa 3 mq*) e da una camera da letto (*di circa 10 mq*); quest'ultimo vano è costituito internamente da una piccola finestra (*con affaccio alla Via Manna e alla via Muratore*) e da una porta finestra (*con affaccio mediante un balconcino sulla Via Muratore*). Internamente il piano primo risultano scarsamente rifinito, non arredato, con altezza media utile di interpiano di circa ml 3.00, pavimentato con cotto dell'epoca, con impianto elettrico obsoleto e da porte interne in legno. Nel complesso l'unità immobiliare sia al piano terra che al piano primo è in condizioni fatiscenti non è né agibile né abitabile, non dotata di impianti tecnologici idonei per essere utilizzato come unità abitativa e compromessa a livello strutturale. L'**Unità Immobiliare n.12** oggetto esecuzione è antecedente al 1946 ubicata al piano terra con struttura portante in muratura in pietra locale e scarsamente rifinita esternamente per tutti i due prospetti. L'unità immobiliare risulta facilmente raggiungibile con entrata dalla via Muratore n.16 (*mediante un portoncino in ferro*) che da accesso ad un ambiente adibito a locale deposito (*di circa 24 mq*), con copertura a botte a tutto sesto. Internamente risulta scarsamente rifinita, con molta umidità, con altezza media utile di circa ml 2.20, pavimentato con conglomerato cementizio grezzo e impianto elettrico obsoleto. L'unità immobiliare collegata strutturalmente con la struttura sovrastante risulta compromessa a livello strutturale e richiede immediati interventi di ristrutturazione.

QUESITO p.

“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto:





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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”.

Il sottoscritto nella valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, in particolare del contesto in cui si trovano. Per esprimere un giudizio di stima, ha adottato il procedimento sintetico a vista, che risulta più affidabile per individuare il valore di mercato dei beni in esame. Inoltre la valutazione dei beni è stata fatta con indagini di mercato e comparazioni avvenute negli ultimi anni nel Comune di Nissoria (EN) e nel Comune di Leonforte (EN), utili per la formazione dei prezzi di riferimento. Per stabilire il prezzo di stima si è fatto riferimento alla superficie lorda di ciascun bene per i valori unitari di riferimento che tra l'altro risultano anche in accordo con i valori pubblicati presso l'osservatorio del mercato immobiliare con codice di zona OMI B1 e OMI D3 (Semestre 2019/2, Comune di Nissoria) e codice di zona OMI B1 e OMI C1 (Semestre anno 2019/2, Comune di Leonforte) in riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) con riferimento alla fascia periferica residenziale/terziaria. Si procede qui di seguito alla valutazione dei beni:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6-7 (Comune di Nissoria)

Unità Immobiliare n.1 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.28 (Ufficio Privato, Categoria A/10 classe U, piano S1). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che l'unità immobiliare è oggetto di Sanatoria per abuso Edilizio (Legge724/94 e Successive Modifiche e Integrazioni – Pratica n.161 del 31.03.1995) con pratica edilizia ad oggi non definita, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 400,00 €/mq, per l'ufficio privato posto al piano S2 (attualmente in discrete condizioni):

a1) **Ufficio Privato** 25,00 mq x 400,00 €/mq = € **10.000,00**





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.2 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.30 (*Abitazione di tipo Economico, Categoria A/3 classe 2, piano S1*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che l'unità immobiliare è oggetto di Sanatoria per abuso Edilizio (*Legge724/94 e Successive Modifiche e Integrazioni – Pratica n.162 del 31.03.1995*) pratica edilizia ad oggi non definita, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 600,00 €/mq, per l'ufficio privato posto al piano S2 (*attualmente in discrete condizioni*):

a2) **Appartamento** 108,00 mq x 600,00 €/mq = **€ 64.800,00**

Unità Immobiliare n.3 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.32 (*Garage, categoria C/6 classe3 piano S2*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato il corridoio di manovra a conduzione condominiale che da accesso ai singoli garage, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 350 €/mq:

a3) **Garage** 12 mq x 350,00 €/mq = **€ 4200,00**

Unità Immobiliare n.4 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.22 (*Garage, categoria C/6 classe3 piano S2*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene, considerato il corridoio di manovra a conduzione condominiale che da accesso ai singoli garage e considerato internamente il soppalco, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 450 €/mq:

a4) **Garage** 12 mq x 450,00 €/mq = **€ 5.400,00**

Unità Immobiliare n.5 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.33 (*Garage, categoria C/6 classe3 piano S2*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato il corridoio di manovra a conduzione condominiale che da accesso ai singoli garage, si ritiene di utilizzare il valore





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

unitario di mercato stimato pari a 350 €/mq:

a5) **Garage** 12 mq x 350,00 €/mq = **€ 4200,00**

Unità Immobiliare n.6 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.47 Part. n.1403 Sub.34 (*Garage, categoria C/6 classe3 piano S2*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato il corridoio di manovra a conduzione condominiale che da accesso ai singoli garage, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 350 €/mq:

a6) **Garage** 15 mq x 350,00 €/mq = **€ 5.250,00**

Unità Immobiliare n.7 – Censito al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg.48 Part. n.431 (*Terreno , Seminativo Arboreto classe4 Superficie 365 mq*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che risulta edificabile e ricade in un piano di lottizzazione convenzionato, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 90 €/mq:

a7) **Terreno** 365 mq x 90,00 €/mq = **€ 32.850,00**

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.8 – Censito al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg.44 Part. n.3542 Sub.1 (*Magazzino/Locale Deposito, categoria C/2 classe5 piano T*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che all'interno l'ambiente è suddiviso da un bagno e da una scala interna comunicante con l'unità immobiliare n.9 e mediante una apertura senza porta con l'unità immobiliare n.10 e attualmente utilizzata come unità annesso ad un ufficio e non utilizzata come Locale Deposito o come unità abitativa, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 550 €/mq:

a8) **Magazzino/Locale Deposito** 9 mq x 550,00 €/mq = **€ 4.950,00**





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare n.9 – Censito al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg.44 Part. n.3542 Sub.2 (Abitazione di tipo Rurale, Categoria A/6 classe 2, piano T). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che all'interno costituito da un unico vano e comunicante con l'unità immobiliare n.8 (*mediante una scala interna*) e con l'unità immobiliare n.10 (*al piano terra mediante una apertura senza porta*) attualmente utilizzata come unità annesso ad un ufficio e non utilizzata come unità abitativa, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 550 €/mq:

a9) **Abitazione** 9 mq x 550,00 €/mq = € **4.950,00**

Unità Immobiliare n.10 – Censito al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg.44 Part. n.3543 Sub.2 e Part.3544 Sub.2 (*Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 classe 2, piano T*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che all'interno costituito da due vani comunicanti di cui il principale con annesso bagno un vano principale e comunicanti con l'unità immobiliare n.8 (*mediante un'apertura*) e con l'unità immobiliare n.9 (*mediante una scala interna*), attualmente utilizzata come ufficio e non utilizzata come unità abitativa di tipo economico, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 550 €/mq:

a10) **Abitazione** 58,00 mq x 550,00 €/mq = € **31.900,00**

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

Unità Immobiliare n.11 – Censito al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg.44 Part. n.874 Sub.2 e Part.4286 Sub.2 (*Abitazione di tipo Popolare, Categoria A/4 classe 1, piano 1-2*). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene e considerato che all'interno è costituito da due vani al piano terra comunicanti con gli altri vani al piano primo mediante una scala interna, all'epoca utilizzata come unità abitativa di tipo economico, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 500 €/mq:





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

a11) **Abitazione** 59 mq x 500,00 €/mq = **€ 29.500,00**

Unità Immobiliare n.12 – Censito al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg.44 Part. n.4286 Sub.1 (Magazzino/Locale Deposito, categoria C/2 classe 4 piano T). Considerate le caratteristiche specifiche del bene in oggetto di stima per conformazione e stato del bene, si ritiene di utilizzare il valore unitario di mercato stimato pari a 230 €/mq:

a12) **Magazzino/Locale Deposito** 24 mq x 230,00 €/mq = **€ 5.520,00**

Valore Complessivo Detratto dalle Difficoltà Ricontrate

Unità Immobiliari n.1-2 (Comune di Nissoria)

Al valore complessivo va sottratto le spese per la definizione della sanatoria per abuso edilizio (*Legge 724/94 e Successive Modifiche e Integrazioni – Pratica n.161 e 162 del 31.03.1995*), quantificate circa di **€ 12.000,00** (*Dodicimila/00 euro*).

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

Al valore complessivo va sottratto le spese per irregolarità in mancanza di pratiche edilizie per comunicazione relative alle opere di fusione e cambio d'uso delle unità immobiliari costituenti ad oggi un'unica unità immobiliare, quantificate circa di **€ 6000,00** (*Seimila/00 euro*).

Unità Immobiliari n.11 (Comune di Leonforte)

Al valore complessivo va sottratto le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale in base a delle mancate corrispondenze della attuale planimetria catastale e su quello rilevato in sede di sopralluogo viene quantificata circa di **€ 1000,00** (*Mille/00 euro*).





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Valore Complessivo di mercato delle Unità Immobiliari

Qui di seguito si schematizza il valore complessivo di ogni singola unità immobiliare, detraendo le spese relative alle difformità riscontrate:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

- a1) **Ufficio Privato** 25 mq x 410,00 €/mq = € 10.000,00
Detrazioni per spesa = € 5.000,00
Totale per detrazione = € **5.000,00**
- a2) **Appartamento** 108 mq x 600,00 €/mq = € 64.800,00
Detrazioni per spesa = € 7.000,00
Totale per detrazione = € **57.800,00**
- a3) **Garage** 12 mq x 350,00 €/mq = € 4.200,00
a4) **Garage** 12 mq x 450,00 €/mq = € 5.400,00
a5) **Garage** 12 mq x 350,00 €/mq = € 4.200,00
a6) **Garage** 15 mq x 350,00 €/mq = € 5.250,00
Sommano = € **81.850,00**

Unità Immobiliari n.7 (Comune di Nissoria)

- a7) **Terreno** 365 mq x 90,00 €/mq = € **32.850,00**

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Leonforte)

- a8) **Magazzino/Locale Deposito** 9 mq x 550,00 €/mq = € 4.950,00
a9) **Abitazione** 9,00 mq x 550,00 €/mq = € 4.950,00
a10) **Abitazione** 58,00 mq x 550,00 €/mq = € 31.900,00
Detrazioni per spesa = € 6.000,00
Totale per detrazione = € **35.800,00**

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Leonforte)

- a11) **Abitazione** 59,00 mq x 500,00 €/mq = € **29.500,00**
Detrazioni per spesa = € 1.000,00
Totale per detrazione = € **28.500,00**
- a12) **Magazzino/Locale Deposito** 24 mq x 230,00 €/mq = € **5.520,00**
Sommano = € **34.020,00**

Valore Complessivo = € **184.520,00**





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione risulta pari a € **184.520,00** (Centottantaquattromilacinquecentoventi/00 euro).

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”.

Si ritiene di dover procedere alla vendita delle unità immobiliari nei rispettivi comune di appartenenza nei seguenti lotti:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6-7 (Comune di Nissoria)

Lotto n.1 : Unità immobiliare n.1 (Ufficio Privato) sito in via Roma n.91, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.28, categoria A/10 piano S1 mq 25, valore stimato di € **5.000,00** (Cinquemila/00 euro);

Lotto n.2 : Unità immobiliare n.2 (Appartamento) sito in via Roma n.91, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.30, categoria A/3 piano S1 mq 108, valore stimato di € **57.800,00** (Cinquasettemilaottocento/00 euro);

Lotto n.3 : Unità immobiliare n.3 (Garage) sito in via Roma snc, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.32, categoria C/6 piano S2 mq 12, valore stimato di € **4.200,00** (Quattromiladuecento/00 euro);

Lotto n.4 : Unità immobiliare n.4 (Garage) sito in via Roma snc, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.22, categoria C/6 piano S2 mq 12, valore stimato di € **5.400,00** (Cinquemilaquattrocento/00 euro);

Lotto n.5 : Unità immobiliare n.5 (Garage) sito in via Roma snc, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.33, categoria C/6 piano S2 mq 12, valore stimato di € **4.200,00** (Quattromiladuecento/00 euro);

Lotto n.6 : Unità immobiliare n.6 (Garage) sito in via Roma snc, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.47 Part. n.1403 Sub.34, categoria C/6 piano S2 mq 15, valore stimato di € **5.250,00** (Cinquemiladuecentocinquanta/00 euro);





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto n.7 : Unità immobiliare n.7 (Terreno) Contrada Corvo snc, censita al catasto del Comune di Nissoria (EN) al Fg. n.48 Part. n.431 Seminativo Arboreto mq 365, valore stimato di € **32.850,00** (*Trentaduemilaottocentocinquanta/00 euro*);

Unità Immobiliari n.8-9-10 **(Comune di Leonforte)**

Lotto n.8 : Unità immobiliari n.8-9-10 (Abitazione e Magazzino/Locale deposito) sito in via Cortile Argento n.4-6-8, censita al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg. n.44 Part. n.3542 Sub.1 (*categoria C/2 piano T, mq 9*), Part. n.3542 Sub.2 (*categoria A/6 piano T, 1 vano*), Part. n.3543 Sub.2 e Part. n.3544 Sub.2(*categoria A/4 piano T, mq 58, 2 vani*), valore stimato di € **35.800,00** (*Trentacinquemilaottocento/00 euro*);

Unità Immobiliari n.11-12 **(Comune di Leonforte)**

Lotto n.9 : Unità immobiliare n.11 (Abitazione e Magazzino/Locale deposito) sito in via Manna n.2, Cortile Vitanza n.1 e via Muratore n.16 censita al catasto del Comune di Leonforte (EN) al Fg. n.44 Part. n.874 Sub.2 e part. n.4286 Sub.2 (*categoria A/4 piano 1-2 mq 59*) e Part. n. 4286 Sub.1 (*categoria C/2 piano T mq 24*), valore stimato di € **34.020,00** (*Trentaquattromilaeventi/00*)

QUESITO r.

“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

Delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata redatta un idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno delle unità immobiliari e sono state acquisite le relative planimetrie catastali (**Doc n.05-16-17**).

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”.

Il sottoscritto ha accertato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione appartengono ai tre debitori esecutati, quindi il valore della rispettiva quota di pertinenza di ognuno dei debitori





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esecutati risulta pari al valore di ognuno degli immobili elencati qui di seguito:

Unità Immobiliari n.1-2-3-4-5-6 (Comune di Nissoria)

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Nissoria (EN) appartengono ai tre debitori esecutati e risultano pari a 1/3 ciascuno al valore di ognuno delle sei unità immobiliari.

Unità Immobiliari n.7 (Comune di Nissoria)

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Nissoria (EN) appartiene al soggetto proprietario in qualità di diritto di concedente e concesso come Livellario al primo dei debitori esecutati con diritto di godimento del fondo stesso.

Unità Immobiliari n.8-9-10 (Comune di Nissoria)

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Leonforte (EN) appartengono ai primi due dei debitori esecutati e risultano pari a 1/2 ciascuno al valore di ognuno dei cinque unità immobiliari.

Unità Immobiliari n.11-12 (Comune di Nissoria)

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Leonforte (EN) appartengono ai primi due dei debitori esecutati e risultano pari a 1/2 ciascuno al valore di ognuno dei cinque unità immobiliari.

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”.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a pagamento dell'IVA. Inoltre le unità immobiliari oggetto di esecuzione non hanno caratteristiche necessari per poter essere considerati beni di lusso.

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





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.

Il sottoscritto ha verificato che i dati riportati nell’atto di pignoramento e i dati riportati nella nota di trascrizione risultano corretti e inoltre il pignoramento ha colpito la quota appartenente ad ognuno dei tre debitori eseguiti.

3. NOTA

In riferimento al verbale dell’udienza del 13.05.2020 il sottoscritto a verificato che sulla base di un ulteriore accertamento che i beni oggetto di esecuzione non risultano come residenza principale dei tre debitori eseguiti (**Doc.15**).

Ringraziandola per la fiducia accordatami e avendo risposto ai quesiti richiesti, lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

