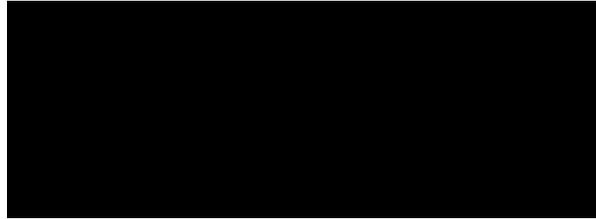


TRIBUNALE DI ENNA  
Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 54/2017 R.G. Es.**

BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.  
(Avv. Antonino Benintende) + altri 2

---- Contro ----



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Il Giudice dell'Esecuzione*

**Dott. ssa Evelia Tricani**

*Il C.T.U.*

Timbro e Firma: \_\_\_\_\_

0	24/10/2018	Emesso per produzione	GZ
1			
2			
3			
4			
5			
Rev.	Data	Motivo Revisione	

Cod.: C018-0025

Form.: A4



**Studio Tecnico**  
**Dott. Ing. Giuseppe Zarbà**  
**Ingegnere Civile**  
**- Strutturista -**

Via Fichera, n. 11  
94013 Leonforte (EN)  
cell. 320/8489748  
e-mail: giuseppezarba@gmail.com  
PEC: giuseppe.zarba@ingpec.eu

# TRIBUNALE DI ENNA

## *Esecuzioni immobiliari*

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 54/2017 R.G. Es.

**BANCA INTESA S. PAOLO S.P.A.**

**(Avv. Antonino Benintende) + altri 2**

--- contro ---

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

-----



## Indice

1. Premessa.....	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo .....	8
4. Descrizione degli immobili .....	10
5. Risposta ai quesiti posti .....	14
Quesito a):.....	14
Quesito b):.....	18
Quesito c): .....	19
Quesito d):.....	20
Quesito e):.....	21
Quesito f): .....	22
Quesito g):.....	24
Quesito h): .....	25
Quesito i):.....	29
Quesito l):.....	29
Quesito m):.....	31
Quesito n): .....	31
Quesito o):.....	33
Quesito p):.....	38
Quesito q):.....	42
Quesito r): .....	43
Quesito s): .....	44
Quesito t): .....	44
Quesito u): .....	45
6. Elenco degli allegati alla relazione .....	46



## 1. Premessa

Il G. E. dott.ssa Evelia Tricani, con ordinanza pronunciata il 17/10/2017, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Zarbà, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al numero n. A6833 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Leonforte (EN), via Fichera n. 11, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 54/2017 R.G. Es.

Con la medesima ordinanza il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) veniva convocato dinanzi al Cancelliere per il giuramento ed il ritiro del fascicolo da effettuarsi improrogabilmente entro il 08/11/2017.

In data 25/10/2017, lo scrivente si presentava dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna prestando il giuramento di rito e ricevendo il conferimento dell'incarico con i quesiti di seguito riportati:

- 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, 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 stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 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 succ. modifiche ed integrazioni;



- n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r) 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;
- s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.



## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Successivamente al conferimento dell'incarico, al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- 1) Acquisizione del fascicolo telematico dal PST del Ministero della Giustizia e studio degli atti della procedura esecutiva;
- 2) Estrazione, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, di tutta la documentazione aggiornata, necessaria al fine di comprendere, preliminarmente, la posizione, la composizione dei fabbricati oggetto di procedura, nonché le relative storie costruttive e, segnatamente:
  - Estratti di Mappa (vedasi allegato A02);
  - Visure Catastali aggiornate (vedasi Allegati: A03; A04; A05; A06; A07);
  - Planimetrie catastali (vedasi Allegato A08);
  - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (vedasi Allegato A09);
- 3) Protocollazione dell'istanza di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- 4) Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna del certificato di destinazione urbanistica dei fabbricati (vedasi Allegato A11);
- 5) Istanza di richiesta, presso gli Uffici del Settore Affari Generali e Demografici Servizio Stato Civile del Comune di Enna, dei certificati di residenza e di matrimonio, per conoscere l'attuale residenza e regime patrimoniale coniugale dell'esecutato;
- 6) Acquisizione dei certificati di residenza e matrimonio (vedasi Allegato A12);
- 7) In data 04/01/2018, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata ed a mezzo PEC alla parte attrice, inizio delle operazioni peritali nei luoghi d'interesse.

Sebbene il giorno antecedente la data del sopralluogo, lo scrivente avesse ricevuto comunicazione telefonica da parte dell'esecutato il quale lo avvertiva dell'impossibilità di accesso in uno degli immobili oggetto dell'esecuzione – poiché i conduttori dell'immobile risultavano fuori sede – alla data, luogo e ora stabilite nella comunicazione effettuata dallo scrivente, veniva comunque eseguito il sopralluogo su due dei tre immobili oggetto di esecuzione (vedasi Allegato A00);



- 8) Acquisizione del CDU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna (vedasi Allegati: A11) dal quale emergeva la mancanza di titoli urbanistici recenti inerenti gli immobili in esame a nome dell'esecutato;
- 9) In data 05/02/2018, previa comunicazione telefonica – seguita, altresì, da avviso tramite *e-mail* – alla parte esecutata e comunicazione inviata a mezzo PEC alla parte attrice, veniva espletato un secondo sopralluogo per completare le operazioni peritali.  
Alla data, luogo e ora stabilite per il sopralluogo, alla presenza dell'esecutato e del conduttore dell'immobile che consentiva l'accesso, venivano eseguite le operazioni peritali nei luoghi d'interesse, così come riportato nel redatto verbale (vedasi Allegato A01);
- 10) Acquisizione dei contratti di locazione e dei titoli di proprietà a cura del debitore esecutato (vedasi Allegati: A10; A13);
- 11) Istanza di accesso agli atti e controllo identificativo dei contratti di locazione, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna (vedasi Allegato A18);
- 12) Richiesta ed acquisizione, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, della visura storica dei beni immobili oggetto dell'esecuzione antecedente alla meccanizzazione del catasto *online* (1987), sì da potere verificare la precedente proprietà degli immobili (vedasi Allegato A07);
- 13) Nuova richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Enna, poiché presso l'Ufficio Tecnico non risultavano pratiche edilizie, necessarie ad individuare la storia costruttiva, degli immobili oggetto di esecuzione;
- 14) Acquisizione dei suddetti titoli urbanistici presso l'archivio comunale di Enna (vedasi Allegati: A15; A16; A17);
- 15) Richiesta all'amministratore di condominio *pro-tempore* delle informazioni inerenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie, di eventuali spese condominiali non pagate nei due anni precedenti la data della perizia nonché di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (vedasi Allegato A14);
- 16) In data 28/09/2018, venivano eseguite delle indagini di mercato presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Enna.

Completate le operazioni di rilievo dei luoghi, acquisita la necessaria documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, ese-



guiti il lavoro di studio e le indagini di mercato, dopo un attento esame degli atti di causa ed un confronto con la documentazione acquisita, il sottoscritto CTU è in grado di relazionare e rispondere ai quesiti posti dal sig. Giudice dell'Esecuzione in ordine al risultato delle operazioni peritali.

### **3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo**

Previo avviso scritto alle parti (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla parte esecutata e a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 04/01/2018, a Enna, in via Atene n. 54, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo ed ora stabilite nella comunicazione.

Nel luogo stabilito era presente il debitore esecutato, atteso invano l'arrivo della parte creditrice, il CTU, preliminarmente, dava lettura del verbale di conferimento dell'incarico onnicomprensivo dei quesiti.

Come anticipato telefonicamente nel tardo pomeriggio del giorno precedente, l'esecutato riferiva al CTU di avere ritirato l'avviso di giacenza della raccomandata solo il giorno antecedente a quello stabilito per l'esecuzione del sopralluogo; ciò non gli aveva consentito di avvisare i conduttori di uno degli immobili oggetto dell'esecuzione il quale, pertanto, veniva sottoposto a sopralluogo in altra data.

Quindi, l'esecutato acconsentiva alla visita degli immobili di cui ha piena disponibilità e accesso, nell'ordine:

- fabbricato ad uso magazzino sito in Enna, via Atene, n. 54, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8436, subalterno 1 (vedasi Allegato A00);
- fabbricato ad uso magazzino sito in Enna, via Archimede al piano primo seminterrato, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 38 (vedasi Allegato A00);

In particolare, di ogni immobile si è eseguita ispezione visiva, rilievo fotografico e metrico utile all'accertamento di eventuali difformità catastali, strutturali e urbanistiche.

In occasione del sopralluogo veniva altresì richiesto al debitore esecutato copia dei contratti di locazione, titoli di proprietà ed eventuali APE; non avendo a disposizione nel-



l'immediato nessuna documentazione, egli si impegnava a fornirli al sottoscritto al successivo sopralluogo.

La visita si concludeva ed il verbale veniva chiuso con riserva, rimandando ad un successivo sopralluogo per la visita del terzo immobile oggetto di pignoramento.

A seguito di accordo telefonico con il debitore esecutato, mediante nuovo avviso scritto alle parti in causa (a mezzo *e-mail* alla parte esecutata e a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 05/02/2018, a Enna, in via Atene n. 54, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo, data ed ora stabilite nella comunicazione.

Atteso invano l'arrivo della parte attrice, alla presenza del debitore esecutato e del conduttore, che acconsentiva, si procedeva alla visita dell'immobile, nello specifico:

- fabbricato ad uso abitativo e locale *garage* sito in Enna, via Atene n. 19, censiti al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterni 3 e 4 (vedasi Allegato A01).

Dei suesposti immobili si è eseguita ispezione visiva, rilievo fotografico e metrico necessario per definire lo stato di fatto dell'immobile e propedeutico alla redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui l'immobile risultava sprovvisto. Durante il sopralluogo veniva richiesto al conduttore la possibilità di visionare e fotografare il libretto di manutenzione relativo all'impianto termico.

La visita si concludeva ed il verbale veniva chiuso con riserva, sì da potere essere riaperto in caso di necessità (eseguire misurazioni, integrare foto, o altro).

Successivamente, il debitore esecutato consegnava al sottoscritto CTU copie dei titoli di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento e dei contratti di locazione, richiesti durante il primo sopralluogo. Più specificamente, venivano consegnati al CTU:

- la copia dell'atto di compravendita del 29 Maggio 1998 a rogito del notaio dott. A. Barresi in Enna, Repertorio n. 13377 Raccolta n. 6027;
- la copia dell'atto di compravendita del 19 Dicembre 2012 a rogito del notaio dott. A. Barresi in Enna, Repertorio n. 32104 Raccolta n. 15785;
- la copia dell'atto di donazione del 9 Marzo 2001 a rogito del notaio dott. A. Barresi in Enna, Repertorio n. 17279 Raccolta n. 7854;
- la copia del contratto di comodato immobiliare, relativa agli immobili:



- a) locale magazzino sito in Enna, via Atene n. 54, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8436, subalterno 1;
  - b) locale magazzino sito in Enna, via Archimede, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 38;
- registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna il 9 Ottobre 2017, n. 001498 serie 3 il cui codice identificativo presso la stessa risulta n. TXQ17L001498000;
- la copia del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna il 3 Giugno 2008, n. 1134 serie: 3 il cui codice identificativo presso l'Agenzia delle Entrate risulta n. D8908L001134000DD.

#### 4. Descrizione degli immobili

L'elenco dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare, così come riportato nell'istanza di vendita e nella relativa nota depositate dalla parte creditrice sono:

- Immobile categoria C/2, via Atene n. 38 piano T; in catasto: sezione B, foglio 39, particella 8436, subalterno 1 (nel prosieguo della relazione **Magazzino A**);
- Immobile categoria C/2, via Archimede piano S1; in catasto: sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 38 (nel prosieguo della relazione **Magazzino B**);
- Abitazione categoria A/4, via Atene n. 19 piano S1-PT-1-2; in catasto: sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 4 (nel prosieguo della relazione **Abitazione C**);
- *garage* categoria C/6, via Atene n.17 piano T, in catasto: sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 3 (nel prosieguo della relazione **garage D**).

Tali immobili sono tutti ubicati nel comune di Enna, poco distanti tra loro e meglio descritti nel seguito:

- **Magazzino (A)**: posto al piano terra di uno stabile condominiale con accesso da via Atene n. 54 (al N.C.E.U. già via Atene n. 38), ubicato in una zona residenziale della città di Enna. Il fabbricato sorge a circa 350 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia di Enna, a circa 200 metri in linea retta dall'Istituto carcerario di Enna e a circa 200 metri in linea retta dall'imbocco della strada



provinciale n. 2 Enna-Kamut (vedasi Allegato A19), in una zona centrale della città e con scarsa disponibilità di parcheggio.

La costruzione dell'edificio in cui è situato il bene in esame è iniziata nel 1965, con struttura intelaiata in cemento armato; successivamente, lo stesso è stato interessato da interventi in variante che saranno evidenziati nel seguito del presente elaborato.

Al bene vi si accede attraverso l'ingresso prospiciente la via Atene n. 54, è costituito da una serranda in acciaio che copre una successiva porta d'ingresso in alluminio bianco con vetri singoli opachi; le finestre poste superiormente all'ingresso del locale sono anch'esse realizzate con alluminio bianco e vetri opachi con una piccola grata posta a protezione delle stesse (vedasi Allegato A20 – Elaborato fotografico: **magazzino (A)** - Foto 1).

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere intonacato con pittura in silosanico nella parte superiore, mentre la parte inferiore, fino ad un'altezza di circa 2.50 metri dalla strada, risulta semplicemente intonacata con calce, con evidenti segni del tempo.

L'unità immobiliare è costituita da un locale principale, attualmente destinato a deposito merce di tipo farmaceutico, e da un piccolo bagno; dallo stesso locale è possibile accedere, attraverso una scala in ferro, ad un soppalco in cui è stato ricavato un piccolo ufficio. L'ufficio presenta, oltre l'ingresso interno, un portone d'ingresso collegato al vano scala condominiale, ciò permette di avere un ulteriore ingresso ai locali dalla già citata via Atene, ma dal civico n. 52.

Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le rifiniture - intonaci e pittura - che per quanto riguarda l'impianto elettrico (esterno), di illuminazione, idrico e fognario. Il locale è anche provvisto di un sistema di allarme.

L'altezza libera del locale dal pavimento è mediamente pari a 6.80 m; l'altezza libera dal pavimento dell'ufficio è mediamente pari a 3.85 m; il bagno, invece, presenta un'altezza libera dal pavimento pari a 2.50 m. I pavimenti dei locali, realizzati con piastrelle in *gres*, risultano in buone condizioni.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; nel bagno sono presenti delle piastrelle di rivestimento in *gres*. Non sono da evidenziare particolari macchie di umidità, muffa o escoriazioni di pittura nei muri dei locali, dovuti ad eventuali infiltrazioni d'acqua.



- **Magazzino (B):** posto al piano primo seminterrato di uno stabile condominiale con accesso da via Archimede s.n.c., ubicato in una zona residenziale della città di Enna. Il fabbricato sorge a circa 140 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia di Enna, a circa 140 metri in linea retta dall'Istituto carcerario di Enna ed a circa 320 metri in linea retta dall'imbocco della strada provinciale n. 2 Enna-Kamut (vedasi Allegato A19), in una zona centrale della città e con scarsa disponibilità di parcheggio.

La costruzione dell'edificio in cui è situato il bene in esame è iniziata a metà degli anni '90, con struttura intelaiata in cemento armato. Successivamente, il fabbricato è stato interessato da altri interventi e, in particolare, nel 2012, è stata richiesta per il bene in esame un'autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso da autorimessa a magazzino.

Al bene vi si accede attraverso un ingresso – prospiciente la via Archimede – comune ad altri proprietari, che attraverso una corsia di passaggio, anch'essa comune ad altre ditte, permette l'accesso al locale in esame.

L'ingresso principale condominiale è costituito da un portone in ferro, mentre l'ingresso diretto al bene in oggetto è rappresentato da una porta taglia fuoco a due ante (vedasi Allegato A20 – Elaborato fotografico: magazzino B – Foto2). Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere rivestito con pietra squadrata decorativa per esterno, con particolari in cemento a faccia vista, nel complesso in buone condizioni.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale, attualmente destinato a magazzino; all'interno è altresì presente un piccolo lavabo.

L'ambiente composto da un unico vano si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per le rifiniture – intonaci, pittura e pavimenti - che per quanto riguarda l'impianto elettrico e di illuminazione.

L'altezza libera del locale dal pavimento è mediamente pari a 2.70 m. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres porcellanato, in discrete condizioni.

Le pareti del locale risultano intonacate e tinteggiate, anche se non in perfetto stato di conservazione, non si manifestano macchie di umidità, muffe o infiltrazioni d'acqua.

- **Abitazione (C) e garage (D):** l'unità immobiliare è costituita da un'abitazione da terra a cielo, con annesso locale di sgombero al piano semin-



terrato e pertinenza esclusiva costituita dal *garage* al piano terra, con accesso principale da via Atene n. 19.

Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale della città di Enna, in particolare, esso è situato di fronte al magazzino (A) precedentemente descritto e, quindi, si trova a circa 350 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia di Enna, a circa 200 metri in linea retta dall'Istituto carcerario di Enna e a circa 200 metri in linea retta dall'imbocco della strada provinciale n. 2 Enna-Kamut (vedasi Allegato A19), in una zona centrale della città e con scarsa disponibilità di parcheggio.

La costruzione dell'edificio è iniziata negli anni '75 con struttura intelaiata in cemento armato, e successivamente interessato da interventi in variante, descritti nel seguito. Nel suo complesso la struttura è composta da quattro elevazioni, di cui tre completamente fuori terra: Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Al bene vi si accede attraverso l'ingresso principale prospiciente la via Atene, al civico n. 19, e sulla stessa via, al civico n. 17, è presente un passo carrabile che dà accesso al *garage*; mentre al Piano Seminterrato è possibile accedere da un ingresso indipendente che si affaccia sulla via Savoca, civico n. 21.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere intonacato con pittura in silossanico, con evidenti ammaloramenti dovuti allo scolo delle acque meteoriche (vedasi Allegato A20 – Elaborato fotografico: alloggio (C) – Foto 1,2,3 e 4); la copertura dell'immobile è realizzata con falde inclinate.

L'unità immobiliare è costituita da quattro locali principali (locale di sgombero, cucina e due camere da letto), due bagni, un ripostiglio ed un *garage*. Dall'ingresso, posto in via Atene n. 19, sito al piano terra dell'edificio, si accede ad un disimpegno che permette di raggiungere internamente l'autorimessa, il bagno e la scala di collegamento dei vari piani.

In particolare, dal sopralluogo si evince che al piano seminterrato è situato il soggiorno ed il ripostiglio (ricavato nello spazio sottoscala). In realtà, dalla planimetria catastale, tale locale risulta classificato come locale di sgombero, sebbene sia completamente rifinito in ogni sua parte e arredato, appunto, come un locale soggiorno.

Al primo piano, il pianerottolo di arrivo della scala è collegato direttamente ad un disimpegno che permette di raggiungere la zona notte (camera matrimo-



niale e cameretta) e l'ultima rampa di scala la quale conduce all'ultimo piano, ove si trova la cucina, un piccolo terrazzino ed il locale bagno/lavanderia.

L'altezza libera dal pavimento all'intradosso del solaio, dell'autorimessa e del bagno situati al piano terra è di 3.00 metri, della camera da letto e cameretta, posti al piano primo, è mediamente 2.90 metri; mentre l'altezza libera della cucina e del locale bagno all'ultimo livello è mediamente 2.60 metri; il locale di sgombero sito al piano seminterrato presenta un'altezza di 2.50 metri.

Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le rifiniture – quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda gli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, fognario e di riscaldamento.

Tuttavia, sono da evidenziare, alcune macchie di muffa negli angoli dell'ultimo piano, concentrate nelle zone adiacenti la copertura e corrispondenti alle zone dell'immobile quali bagno, disimpegno e scala dell'ultimo piano (vedasi Allegato A20 – Elaborato fotografico: alloggio (C) – Foto 28, 29, 30, 31 e 33). Tali macchie sono probabilmente dovute a problemi di condensa, soprattutto quelle relative al bagno, ed a lievi infiltrazioni di acque meteorica.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre i bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e della cucina sono in gres porcellanato, mentre le scale ed i disimpegni in cotto rustico.

Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco con vetri doppi semplici ed esternamente sono presenti delle persiane in alluminio color marrone; il portone dell'ingresso principale è anch'esso realizzato in alluminio e vetro opaco.

## 5. Risposta ai quesiti posti

### **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;***



Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla documentazione notarile presente in atti, nonché dalla documentazione prodotta ed analizzata dal CTU, risulta che i beni immobili pignorati al debitore esecutato sono in dettaglio:

- **Magazzino (A)** è un locale di deposito facente parte di un complesso condominiale, ubicato al piano terra dello stabile, sito nella città di Enna, in una zona residenziale, in via Atene n. 54 (in catasto n. 38).

L'immobile confina a Nord con la già citata via Atene, a Sud con un terrapieno che sostiene la via L. Pirandello, a Est ed a Ovest confina rispettivamente con altra unità immobiliare e con la scala condominiale facente parte dello stesso stabile. L'ingresso principale è in via Atene n. 54, tuttavia è possibile accedere al bene anche dal vano scala condominiale con ingresso, sempre dalla predetta via, dal civico n. 52.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, non si riscontrano a servizio dell'unità immobiliare pertinenze esclusive accessorie.

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Enna alla Sezione B, Foglio 39, particella 8436, subalterno 1 (ottenuta dalla diversa distribuzione degli spazi interni del 04/07/2012 protocollo n. EN0087346 in atti dal 04/07/2012 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni n.18041.1/2012), con i seguenti dati:

- **Zona censuaria 1;**
- **Categoria C/2, (Magazzini e locali deposito);**
- **Classe 6;**
- **Consistenza catastale: 80 m<sup>2</sup>;**
- **Superficie catastale: totale 96 m<sup>2</sup>;**
- **Rendita: 347,06 euro;**
- **Indirizzo: via Atene n. 38;**
- **Piano: T.**



- **Magazzino (B)** è un locale di deposito facente parte di un complesso condominiale, ubicato al piano primo seminterrato dello stabile, sito nella città di Enna, in una zona residenziale, in via Archimede s.n.c.

L'immobile confina a Nord ed a Ovest con altre unità immobiliari dello stesso stabile, a Est con altra unità immobiliare ed a Sud con la via Archimede.

Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla seconda apertura sulla sinistra di uno spazio di manovra situato al primo piano seminterrato; tale spazio si raggiunge dopo aver attraversato una corsia di passaggio, una volta varcato l'ingresso prospiciente la via Archimede.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, non si riscontrano a servizio dell'unità immobiliare pertinenze esclusive accessorie.

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Enna alla Sezione B, Foglio 39, particella 8275, subalterno 38 (ottenuta dalla variazione della destinazione del 14/11/2012 protocollo n. EN0156802 in atti dal 14/11/2012 a seguito di variazione *box* auto-magazzino n. 45833.1/2012), con i seguenti dati:

- **Zona censuaria 1;**
  - **Categoria C/2, (Magazzini e locali deposito);**
  - **Classe 4;**
  - **Consistenza catastale: 73 m<sup>2</sup>;**
  - **Superficie catastale: totale 83 m<sup>2</sup>;**
  - **Rendita: 229,98 euro;**
  - **Indirizzo: via Archimede n. snc;**
  - **Piano: S1.**
- **Abitazione (C) e garage (D)** le unità immobiliari sono costituite da un alloggio abitativo da terra a cielo, con annesso locale di sgombero al piano seminterrato e pertinenza esclusiva costituita da un *garage* al piano terra, sita nella città di Enna, in una zona residenziale, in via Atene n. 19.
- L'immobile confina a Nord con la via Savoca ed un'altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta, a Sud con la via Atene, a Est ed a Ovest con altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte. L'ingresso principale è da via



Atene n. 19, ma dalla stessa via si può accedere anche dal civico n. 17 attraverso il passo carrabile, mentre al piano seminterrato si può accedere dalla via Savoca n. 21, dove è presente un altro ingresso secondario.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, si riscontra a servizio dell'unità immobiliare come pertinenza esclusiva all'unità immobiliare l'autorimessa ed annesso il locale di sgombero.

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari regolarmente censite presso il N.C.E.U. del comune di Enna alla Sezione B, Foglio 39, particella 8873, subalterno 3 e 4 (ottenute dalla variazione del 18/11/1991 in atti dal 21/02/1992 a seguito di frazionamento fusione sopraelevazione n. A2329.1/1991; costituite dalla soppressione della particella ex Sezione B Foglio 39 Particella 252 subalterno 3 e 4 per allineamento mappe), con i seguenti dati:

- **Abitazione (C): Sezione B, Foglio 39, Particella 8873, Subalterno 4**
  - Zona censuaria 1;
  - Categoria A/4, (Abitazioni di tipo popolare);
  - Classe 2;
  - Consistenza catastale: 4,5 vani;
  - Superficie catastale: totale 112 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>;
  - Rendita: 162,68 euro;
  - Indirizzo: via Atene n. 19;
  - Piano: S1-PT-1-2 .
- **Garage (D): Sezione B, Foglio 39, Particella 8873, Subalterno 4**
  - Zona censuaria 1;
  - Categoria C/6, (Autorimessa);
  - Classe 5;
  - Consistenza catastale: 16 m<sup>2</sup>;
  - Superficie catastale: totale 16 m<sup>2</sup>;
  - Rendita: 55,36 euro;
  - Indirizzo: via Atene n. 19;
  - Piano: PT.



I dati rilevati in sede di sopralluogo sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nei certificati agli atti del procedimento, ad eccezione di modeste differenze rilevabili nelle planimetrie catastali e di qualche ulteriore difformità urbanistica di cui si riferirà in modo più dettagliato nel seguito.

**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;**

Dalla documentazione notarile prodotta dal creditore precedente ed allegata agli atti dell'esecuzione e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU (vedasi Allegato A12), risulta che le unità immobiliari in questione appartengono:

- **Magazzino (A)** per la quota di proprietà pari ad 1/1 al debitore esecutato in regime di separazione dei beni;
- **Magazzino (B)** per la quota di proprietà pari ad 1/1 al debitore esecutato in regime di separazione dei beni;
- **Abitazione (C) e garage (D)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni e per la quota pari ad 1/2 in piena proprietà al debitore esecutato.

Le proprietà degli immobili pignorati sono pervenute alla parte debitrice:

- **Magazzino (A):** a mezzo atto di vendita del 29/05/1998, repertorio n. 13377 e raccolta n. 6027, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna e trascritto il 05/06/1998 ai nn. 3870/3441;
- **Magazzino (B):** a mezzo atto di vendita del 19/12/2012, repertorio n. 32104 e raccolta n. 15785, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna e trascritto il 28/12/2012 ai nn. 11478/9954;
- **Abitazione (C) e garage (D):**
  - in parte (per la quota 1/2) a mezzo atto di vendita del 21/12/1991, repertorio n. 1926, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna e trascritto l'11/01/1992 ai nn. 364/346;



- ed in parte (per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni) a mezzo atto di donazione del 09/03/2001, repertorio n. 17279 e raccolta n. 7854, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna e trascritto il 28/03/2001 ai nn. 2666/2422.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU (vedasi allegato A12) presso il Settore Affari Generali e Demografici Servizio Stato Civile del comune di Enna emerge che il debitore esecutato risulta essere coniugato in regime di comunione dei beni dal 1984. Tuttavia, con atto successivo del 28/05/1998, a rogito del notaio dott. Aldo Barresi da Enna, i coniugi hanno modificato il loro regime patrimoniale scegliendo la separazione dei beni.

Si attenziona, inoltre, che in data 03/12/2014, con atto repertorio n. 22938 e raccolta n. 11490, a rogito del notaio dott. Alberto Maida del distretto notarile di Enna e Nicosia, è stato costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. (vedasi Allegato A22). Nel costituito fondo patrimoniale vi rientrano, tra gli altri, anche le seguenti unità immobiliari: abitazione (C) Foglio 39 particella 8873 subalterno 4 e il garage (D) Foglio 39 particella 8873 subalterno 3.

Il debitore esecutato risulta residente nel comune di Enna, alla Via Catena n. 55, dal 19/09/2016 con provenienza da Catania (CT).

***Quesito c):***

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

Dalla documentazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU risulta che i beni oggetto della presente procedura sono pervenuti al debitore esecutato attraverso i seguenti passaggi:

- **Magazzino (A) Foglio 39/B part. 8436 sub. 1:**
  - **Per effetto dell'atto di compravendita** del 29/05/1998, repertorio n. 13377 e raccolta n. 6027, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/1, contro [REDACTED] e **trascritto** il 05/06/1998 ai nn. 3870/3441.



- **Trascrizione** nn. 531/468 del 19/01/1995, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per effetto di atto di compravendita del 20/12/1994, repertorio n. 51134, rogato dal notaio dott. Liborio Di Salvo di Enna.
- **Magazzino (B) Foglio 39/B part. 8275 sub. 38:**
  - **Per effetto dell'atto di compravendita** del 19/12/2012, repertorio n. 32104 e raccolta n. 15785, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/1, contro la [REDACTED] per la quota di 1/1 e **trascritto** il 28/12/2012 ai nn. 11478/9954.
  - **Trascrizione** nn. 703/660 del 22/01/1997, a favore della società [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per effetto di atto di compravendita del 31/12/1996, repertorio n. 10987, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna.
- **Abitazione (C) e garage (D) Foglio 39/B part. 8873 sub. 4 e 3:**
  - **in parte, per effetto dell'atto di compravendita** del 21/12/1991, repertorio n. 1926, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi da Enna a favore del **debitore esecutato** per la quota 1/2, contro [REDACTED] per la quota 1/1 e **trascritto** l'11/01/1992 ai nn. 364/346;
  - **ed in parte, per effetto dell'atto di donazione** del 09/03/2001, repertorio n. 17279 e raccolta n. 7854, rogato dal notaio dott. [REDACTED] a favore del **debitore esecutato** per la quota 1/2, contro [REDACTED] per la quota 1/2 e **trascritto** il 28/03/2001 ai nn. 2666/2422.

Per quanto sopra esposto è possibile asserire che, per gli immobili oggetto della presente procedura, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2017 – Registro Particolare 3570 Registro Generale 4252, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 531/2017 del 08/07/2017 (vedasi Allegato A23).

**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 prodotta e quella acquisita dal sottoscritto C.T.U. è risultata sufficiente per rispondere ai quesiti relativamente al bene suddetto.

**Quesito e):**

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

I beni oggetto di procedimento esecutivo risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del comune di Enna e sono presenti le planimetrie catastali, in particolare:

- **Magazzino (A):** Sezione B, Foglio 39, particella 8436, subalterno 1. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 04/07/2012, con protocollo EN0087346.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse talune difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A08; A19).

Nel dettaglio, allo stato attuale, le difformità maggiormente evidenti sono costituite dalla non rappresentazione grafica nella planimetria del locale identificato come ufficio, della scala in ferro e della porta di collegamento tra l'ufficio e il vano scala condominiale.

La discordanza tra la planimetria catastale e lo stato attuale è sostanziale e può essere regolarizzata mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Territorio competente, di una denuncia di variazione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

Tuttavia, si rimette ogni decisione al sig. G.E. sulla eventuale necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

- **Magazzino (B):** Sezione B, Foglio 39, particella 8275, subalterno 38. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 14/11/2012, con protocollo EN0156802.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse modeste difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto



to CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A08; A19).

Nel dettaglio, la difformità rilevata consiste nella presenza di una nicchia ricavata sulla parete. Tuttavia, tale difformità non ha rilevanza catastale, e quindi, allo stato attuale, non necessita di modifiche.

- **Abitazione (C):** Sezione B, Foglio 39, particella 8873, subalterno 4. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 18/11/1998 a seguito del frazionamento, fusione e sopraelevazione (n. A2329.1/1991).

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse modeste difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A08; A19).

Nel dettaglio, la difformità presente consiste in una diversa posizione del muro perimetrale dell'abbaino nonché in qualche apertura interna non coincidente con lo stato attuale. Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Territorio competente, di una denuncia di variazione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

- **Garage (D):** Sezione B, Foglio 39, particella 8873, subalterno 3. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 18/11/1998 a seguito del frazionamento, fusione e sopraelevazione (n. A2329.1/1991).

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile non sono emerse difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A08; A19).

**Quesito f):**

***accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

In data 24/10/2018, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria (vedasi Allegato A23) dalla quale si evince che dal 28/07/2017 al 24/10/2018 non esistono nuove formalità.



Sui beni oggetto di pignoramento, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale prodotto dalla parte attrice e presente agli atti, gravano le seguenti:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 05/07/2002 ai nn. 5013/343, derivante da concessione a garanzia di finanziamento a seguito di atto Rep. n. 19608 del notaio dott. Aldo Barresi del 01/07/2002, a favore di ██████████ con sede in Enna (domicilio ipotecario eletto in Enna – Viale Diaz n. 74), contro il debitore esecutato. Mutuo di 51.645,69 €, durata 15 anni, ipoteca di 103.291,38 €, gravante sugli immobili censiti al catasto:
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 3 (ex Fg. 39/B, part. 252, sub. 3);
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 4 (ex Fg. 39/B, part. 252, sub. 4).
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 15/01/2010 ai nn. 390/24, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto Rep. n. 30125/14309 del notaio dott. Aldo Barresi del 13/01/2010, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto presso la sede sociale di Torino), contro il debitore esecutato. Mutuo di 65.000,00 €, durata 8 anni, ipoteca di 130.000,00 €, gravante sugli immobili censiti al catasto:
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 3 (ex Fg. 39/B, part. 252, sub. 3);
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 4 (ex Fg. 39/B, part. 252, sub. 4).
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 13/12/2012 ai nn. 11107/606, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto Rep. n. 32085/15774 del notaio dott. Aldo Barresi del 10/12/2012, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Enna), contro il debitore esecutato. Mutuo di 55.000,00 €, durata 10 anni, ipoteca di 110.000,00 €, gravante sull'immobile censito al catasto:
  - Sezione B, foglio 39, particella 8436, subalterno 1;
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 24/07/2014 ai nn. 5474/276, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto Rep. n. 22627/11244 del notaio dott. Alberto Maida del 21/07/2014, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto in Torino – Piazza San Carlo n. 56), contro il debitore esecutato. Mutuo di 105.000,00 €, durata 10 anni, ipoteca di 210.000,00 €, gravante sull'immobile censito al catasto:
  - Sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 38;



- **Trascrizione** del 03/06/2015 ai nn. 4089/3566, derivante da domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione repertorio n. 672 del 04/05/2015 del Tribunale di Enna, a favore di [REDACTED], contro il debitore esecutato e del coniuge, gravante sugli immobili censiti al catasto:
  - Foglio 162, particella 670;
  - Foglio 162, particella 671, subalterno 2;
  - Foglio 162, particella 671, subalterno 3;
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 3;
  - Sezione B, foglio 39, particella 8873, subalterno 4;
  - Sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 37;
  - Sezione B, foglio 39, particella 8275, subalterno 30.

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate le precedenti formalità, ove ancora presenti, oltre alla seguente:

- **Trascrizione** dell'atto esecutivo o cautelare, successivo a verbale di pignoramento immobiliare ai nn. 4252/3570 del 28/07/2017, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Enna registrato l'8/07/2017 repertorio n. 531, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede a Torino, contro il debitore esecutato.

**Quesito g):**

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

Trattandosi di fabbricati, è stato comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica in maniera tale da individuare le zone territoriali omogenee in cui gli stessi ricadono. Per quanto riguarda i beni oggetto di esecuzione è stato rilasciato dal comune di Enna, in data 09/01/2018, Certificato n. 4/2018 (prot. n. 43485 in data 28/12/2017) (veda-si Allegato A11), da cui è possibile desumere che gli immobili oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, sono ubicati all'interno delle seguenti zone territoriali omogenee:

- **Magazzino (A):** Comune: C342, Foglio: 39, Particella: 8436.



**“B3 – Saturazione e sostituzione edilizia – Intersezione completa pari al 100% dell’area o NTA 1979”;**

- **Magazzino (B):** Comune: C342, Foglio: 39, Particella: 8275.

**“BA – Saturazione e sostituzione edilizia – Intersezione completa pari al 100% dell’area o NTA 1979”;**

- **Abitazione (C) e garage (D):** Comune: C342, Foglio: 39, Particella: 8873.

**“BA – Saturazione e sostituzione edilizia – Intersezione completa pari al 100% dell’area o NTA 1979”;**

Le zone B, sottozone di “saturazione e sostituzione edilizia”, sono parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e nelle quali la densità territoriale supera l’indice di fabbricazione pari ad 1.5 mc/mq. In tali zone, il carattere urbanistico è già in gran parte determinato dalle costruzioni esistenti o limitrofe ad esse, e le poche aree non edificate non hanno possibilità di modificarlo.

Nelle sottozone “BA” sono riconoscibili impianti edilizi e viari di vecchi quartieri in cui i valori monumentali e ambientali sono andati pressochè totalmente perduti nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche dell’ultimo cinquantennio. In esse, quindi, potranno ammettersi tutte le operazioni trasformative destinate al rinnovo edilizio anche per singole concessioni, purchè non rappresentino un peggioramento delle già precarie condizioni abitative (circolatorie ed igieniche) e purchè non alterino il residuo valore volumetrico ambientale.

Nella sottozona “B3” sono consentiti: la costruzione *ex-novo* per singoli edifici, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, la ristrutturazione per isolati o comparti. Le nuove costruzioni potranno adeguarsi per tipologia edilizia a quelle preesistenti e circostanti, nei limiti del regolamento edilizio.

L’indice di fabbricabilità nelle zone “BA” non può superare i 5.00 mc/mq nei lotti superiori a 200 mq, mentre può raggiungere gli 8.00 mc/mq nei lotti di superficie inferiore a 120 mq e il volume edificato potrà essere di 1000 mc nei lotti compresi tra 120 mq e 200 mq; nella zona “B3” l’indice di fabbricabilità è pari a 2.5 mc/mq di superficie.

Gli edifici non devono essere a più di tre piani per un’altezza massima di 11.00 m.

**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 stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste nell'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;*

Ai fini della verifica di conformità urbanistica degli immobili in esame è stata effettuata una ricerca dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Enna, che ha portato (vedasi allegati: A15, A16 e A17) alla definizione della storia edilizia degli immobili e, in particolare, nel seguito, si riportano i titoli abilitativi che hanno definito le autorizzazioni edilizie degli stessi e le principali difformità riscontrate dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione acquisita:

- **Magazzino (A):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8436, subalterno: 1.
  - Licenza edilizia n. 14 approvata dalla Commissione Edilizia il 03/07/1965 (Pratica edilizia n. 14 rilasciata il 28/08/1965);
  - Licenza edilizia in variante n. 4 approvata dalla Commissione Edilizia il 02/12/1969 (Pratica edilizia n. 4 rilasciata il 11/12/1969);
  - Licenza edilizia in variante n. 37 approvata dalla Commissione Edilizia il 30/06/1970 (Pratica edilizia n. 37 rilasciata il 14/07/1970);



- Licenza edilizia n. 5 approvata dalla Commissione Edilizia il 29/01/1976 (Pratica edilizia n. 5 rilasciata il 16/03/1976).
- **Magazzino (B):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8275, subalterno: 38.
- Concessione edilizia n. 194/95 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 24/11/1994 (Pratica n. 1993/0222 del 03/11/1995);
  - Voltura n. 97/002 della Concessione Edilizia n. 194/95 alla società ██████████ ██████████, il 14/02/1997;
  - Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n. 12/98 rilasciata il 09/03/1998 (Pratica n. 53/97);
  - Autorizzazione Edilizia, in funzione dell'art. 10 della L.R. 37/85, n. 072/2012 del 07/11/2012 (Pratica prot. n. A172/2012).
- **Abitazione (C) e garage (D):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, sub.: 4 e 3.
- Licenza edilizia n. 54 approvata dalla Commissione Edilizia il 14/11/1975 (Pratica edilizia n. 54 rilasciata il 09/01/1976);
  - Concessione edilizia n. 34 approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale il 22/11/1978 (Pratica n. 398/78 del 26/01/1989)
  - Concessione edilizia n. 176 approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale il 18/04/1989 (Pratica n. 10/89 del 09/06/1989);
  - Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n. 5/92 rilasciata l'11/04/1992 (Pratica n. 29/91).

Dall'esame degli atti, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, emergono le difformità meglio descritte nel seguito. In particolare, si evidenzia:

- **Magazzino (A): sezione: B, foglio: 39, particella: 8436, subalterno: 1.**

Dal punto di vista della conformità urbanistica, si evince che rispetto alle Concessioni Edilizie, e in particolare alla C.E. in variante n. 5 del 1976 in cui veniva concessa la realizzazione di un soppalco da adibire ad ufficio/deposito, allo stato attuale, come constatato dal sopralluogo, non risulta presente tale manufatto. Esiste oggi, ed era già presente all'epoca della richiesta della suddetta concessione, un piccolo soppalco, come precedentemente evidenziato con riferimento alla conformità catastale, collegato al piano terra con una scala in acciaio, e al va-



no scala con un portoncino a livello. Si evidenzia, inoltre, che rispetto all'ultima concessione in variante presente presso l'UTC sono state chiuse le porte di collegamento tra il magazzino oggetto di pignoramento e il vano scala presenti al piano terra, nonché la porta di collegamento tra i due garage; esiste e permane, il collegamento tra il vano scala e il livello del soppalco esistente che, invece, non risulta riportato nell'ultima planimetria catastale depositata.

- **Magazzino (B): sezione: B, foglio: 39, particella: 8275, subalterno: 38.**

Dal punto di vista della conformità urbanistica, per questo immobile, non si evincono, tra la documentazione acquisita e il sopralluogo effettuato, particolari difformità, se non quelle catastali già evidenziate nei punti precedenti e, comunque, non rilevanti ai fini della conformità urbanistica.

- **Abitazione (C) e garage (D): sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, subalterno: 4 e 3.**

Lo stato attuale dell'immobile, come rilevato dal sopralluogo, coincide con i titoli abilitativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, ad eccezione di lievi modifiche di posizionamento delle aperture interne di alcuni locali e relativamente all'abbaino, che dà luce al bagno nell'ultimo livello del fabbricato, ove è possibile riscontrare una difformità non corrispondente alle planimetrie in atti (vedasi Allegato A19). Si nota, inoltre, una difformità tra quanto emerso dallo studio degli atti e quanto rilevato nel corso del sopralluogo relativamente al locale seminterrato al primo livello del fabbricato. Infatti, dallo studio degli atti presenti al Comune e dei documenti catastali, tale vano risulta essere un locale di sgombero mentre, allo stato attuale, lo stesso è adibito a locale soggiorno.

Lo stato attuale degli immobili, quindi, presenta delle difformità che richiedono di essere regolarizzate dal punto di vista delle norme urbanistiche-edilizie vigenti. Tali difformità possono riassumersi in una diversa distribuzione degli ambienti interni. Essi sono suscettibili di una CILA da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, sì da garantire il rispetto delle norme vigenti; contestualmente, sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Trattandosi di interventi edilizi minori, non sono previsti dei veri e propri oneri concessori, ma sono previsti comunque degli importi di istruttoria e spese per bolli vari che



posso stimarsi in 300,00 €. A questo importo, va sommato il costo della sanzione pecuniaria, pari a 2.000,00 €, oltre al compenso per il tecnico che esegue la pratica che può stimarsi in 1.600,00 €.

Si precisa, inoltre, che per gli importi di istruttoria ed il compenso per il tecnico che esegue la pratica DOCFA e, quindi, la regolarizzazione catastale dell'immobile, i costi stimati sono pari a circa 1.200,00 €.

In definitiva, il costo stimato per la regolarizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, secondo le normative vigenti, comprensivo degli importi dell'istruttoria, delle sanzioni pecuniarie e delle competenze tecniche è quantificabile in 5.100,00 €.

***Quesito i):***

***verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU, le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano gravate da censo, livello, enfiteusi o altro.

Il diritto di proprietà del debitore esecutato non è di natura concessoria, bensì di **piena proprietà**.

***Quesito l):***

***indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento indicate nella presente relazione come **appartamento (C)** e **garage (D)** fanno parte di un unico stabile indipendente, pertanto, non costituiscono condominio e non sono previste spese di amministrazione e gestione.

L'unità immobiliare identificata come **magazzino (A)**, invece, fa parte di un condominio. Tuttavia, tale condominio non risulta gestito da un amministratore.



Infatti, durante il sopralluogo, alla specifica domanda posta al debitore esecutato (vedasi Allegato A01) dallo scrivente CTU, lo stesso affermava che tale complesso condominiale non fosse gestito da nessun amministratore di condominio ma, semplicemente, a turnazione, i vari condomini si occupano delle spese di amministrazione e di gestione, nonché della risoluzione di eventuali problematiche comuni a tutti i proprietari del fabbricato.

Infine, l'unità immobiliare denominata **magazzino (B)** fa parte di un complesso condominiale con la presenza di un amministratore di condominio.

Lo scrivente CTU, avendo contattato l'amministratore di condominio *pro-tempore*, può affermare che dai dati da questi forniti risulta che le spese condominiali non sono state saldate per le quote spettanti e deliberate fino agli inizi del corrente anno; sussiste, pertanto, un debito relativo agli ultimi anni antecedenti la presente relazione. Nonostante ciò, non è stato attivato nessun procedimento giudiziario nei confronti del debitore esecutato da parte del condominio.

Per una più semplice lettura dei dati e una più agevole comprensione, si riportano nella seguente tabella i valori delle spese e il valore complessivo delle stesse:

**Tabella 1 – Spese condominiali**

Importo annuo totale <b>in previsione</b> delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie (Anno 2018)	<b>113,96 €</b>
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie da gennaio a settembre (Anno 2018) <b>non pagate</b>	<b>85,47 €</b>
Importo annuo <b>a saldo</b> delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie (Anno 2017) <b>non pagate</b>	<b>117,70 €</b>
Importo annuo <b>a saldo</b> delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie (Anno 2016) <b>non pagate</b>	<b>132,59 €</b>
Spese condominiali pregresse <b>non pagate</b>	<b>653,45 €</b>
Spese straordinarie già deliberate relative agli anni di gestione 2017 e 2018	<b>0,00 €</b>
<b>Totale spese condominiali non pagate fino a settembre 2018</b>	<b>€ 989,21</b>



L'importo delle spese fisse di gestione, in previsione per l'anno 2018, ammonta complessivamente a 113,96 €. A tali spese, nel bilancio consuntivo, verranno calcolate a saldo le effettive spese di manutenzione sostenute durante il periodo di gestione.

Alla data attuale risultano spese pregresse non pagate per un totale di 989,21 €, mentre non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria relativa agli anni di gestione 2017 e 2018. Inoltre, l'amministratore di condominio *pro-tempore* afferma che in atto non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato da parte del condominio stesso (vedasi allegato A14).

**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;***

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono tutti adibiti ad abitazione. Sebbene dal sopralluogo effettuato e dall'esame degli atti reperiti sia emersa l'assenza degli attestati di prestazione energetica (APE) per tutte le unità immobiliari, lo scrivente CTU, attenendosi al suesposto quesito, ha provveduto a redigere l'APE esclusivamente per l'unità immobiliare adibita ad uso abitativo e, in particolare, per l'**appartamento (C)**, (vedasi Allegato A21) dal quale si evincono i seguenti indici:

- Indice di prestazione energetica dell'involucro  $EP_{H,nd} = 298.28 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ ;
- Indice di prestazione globale dell'unità  $EP_{gl,nren} = 475.76 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .

L'unità immobiliare in oggetto, dalle elaborazioni effettuate, è risultata di classe energetica "G".

**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;***

All'atto del sopralluogo, i beni in esame risultano locati, ed in particolare:



- Il **magazzino (A)** (sezione: B, foglio: 39, particella: 8436, subalterno: 1) sito in Enna alla via Atene n. 54, e il **magazzino (B)** (sezione: B, foglio 39, particella: 8275, subalterno: 38) sito in Enna alla via Archimede snc risultano entrambi concessi in comodato immobiliare gratuito.

Il contratto è stato stipulato in forma di scrittura privata fra il debitore esecutato e la sig. ██████████, residente in Catania in via Antonino di Sangiuliano n. 54, nella qualità di amministratore unico e legale della società denominata “██████████

██████████.

Detto contratto è stato sottoscritto dalle parti, in Enna, il 19/09/2017; risulta registrato il 09/10/2017 al n. 1498 serie 3, con canone di locazione dichiarato 0,00 € (zero/00), (vedasi Allegati A10 e A18). Tale contratto d'affitto ha la durata di 4 anni, con rinnovo tacito per uguale periodo, qualora non venga data disdetta almeno sei mesi prima del termine fissato al 18/09/2021, da una delle parti.

- L'**appartamento (C)** (sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, subalterno: 4) e il **garage (D)** (sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, subalterno: 3) siti in Enna alla via Atene n. 19, risultano entrambi locati.

Il contratto è stato stipulato in forma di scrittura privata fra il debitore esecutato e il signor ██████████, residente in ██████████

██████████. Tale contratto è stato sottoscritto dalle parti, in Enna, il 29/05/2008; risulta registrato il 03/06/2008 al n. 1134 serie 3, con canone di locazione pattuito in 3.600,00 € (tremilaseicento/00) annui, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di 300,00 €, entro il 5 del mese di riferimento (vedasi Allegato A10). Detto contratto di affitto ha la durata di 4 anni con inizio dal 01/06/2008 ed avrà termine il 31/05/2012; alla scadenza, s'intenderà rinnovato per altri quattro anni. Alla data del 01/10/2018 non risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio di Enna che le parti abbiano provveduto alla risoluzione dello stesso (vedasi Allegato A18).

Tenuto conto della superficie dell'appartamento, anche escludendo le aree scoperte, il locale di sgombero e il *garage*, l'area netta adibita ad abitazione è pari a circa 86 mq.

Il canone unitario mensile, che attualmente si attesta intorno 3,50 €/mq, appare al di sotto rispetto ai valori che lo scrivente CTU ha rilevato nelle indagini di



mercato fatte presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Enna, nonché rispetto ai valori riportati, per la zona in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, sul sito dell’Agenzia dell’Entrate del Territorio attraverso la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al I semestre del 2018, periodo in cui è stato redatto il contratto di affitto.

Non può giustificare il valore così basso del canone pattuito neanche la condizione di ammaloramento presente in alcune zone dell’edificio; pertanto, il canone pattuito non appare congruo rispetto al valore reale del bene.

**Quesito o):**

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

L’unità immobiliare identificata come **magazzino (A)** fa parte di un fabbricato condominiale. Essa è ubicata al piano terra dello stabile, realizzato tra gli anni 1965 e 1976 con struttura intelaiata in cemento armato; più precisamente, consiste in un locale deposito/magazzino sito a Enna in via Atene n. 54 (in catasto n. 38), in una zona residenziale (zona omogenea del piano regolatore “B3”).

Il magazzino sorge in una zona urbanizzata centrale della città e con scarsa disponibilità di parcheggio; infatti, esso si trova a circa 350 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia di Enna, a circa 200 metri in linea retta dall’Istituto carcerario di Enna e a circa 200 metri in linea retta dall’imbocco della Strada provinciale 2 Enna-Kamut.

Il locale ha una forma pressochè quadrata e confina a Nord con la via Atene, a Sud con un terrapieno che sostiene la via L. Pirandello, ad Est con un’altra unità immobiliare ed ad Ovest in parte con altra unità immobiliare e in parte con il vano scala condominiale facente parte dello stabile.

L’accesso al bene può avvenire dal numero civico 54 (al N.C.E.U. già n. 38) e dal civico n. 52 attraverso il vano scala condominiale, entrambi posti sulla via Atene.



L'unità immobiliare è adibita a magazzino (categoria catastale C/2) e si sviluppa al piano terra con un soppalco adibito ad ufficio; all'interno del locale è stato ricavato un piccolo bagno. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 96 mq; l'altezza del locale è di 6.90 m, mentre la zona sotto il soppalco presenta un'altezza di 3.85 m e l'ufficio ricavato nel soppalco ha un'altezza di 2.85 m.

L'unità immobiliare si presenta in tutti gli ambienti in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture - quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, di illuminazione, idrico e fognario. In particolare, la pavimentazione dell'immobile risulta essere in *gres* e si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e pitturate.

La porta interna del bagno è realizzata in legno tamburato; le parti finestrate che delimitano la zona soppalco internamente, così come gli infissi esterni e la portavetrata dell'ingresso sono in alluminio e vetro; il portoncino di collegamento con il vano scala, tipo "blindato", risulta essere interamente in alluminio.

Il prospetto esterno si presenta nella zona inferiore semplicemente intonacato con calce, mentre nella parte superiore è realizzato con silossanico; nel suo complesso risultano evidenti i segni del tempo.

**Tabella 2 – Riepilogo caratteristiche dell'immobile**

<b>Magazzino (A): sezione: B, foglio 39, part. 8436, sub. 1</b>	
<b>Indirizzo:</b>	Via Atene n. 54 (ex già n. 38)
<b>Piani:</b>	Piano Terra e soppalco
<b>Categoria catastale:</b>	C/2, classe 6
<b>Consistenza:</b>	80 mq
<b>Epoca di realizzazione:</b>	Realizzato tra 1965 e il 1976
<b>Struttura portante:</b>	Struttura intelaiata in cemento armato
<b>Finiture interne:</b>	Pavimentazioni in <i>gres</i> e idropittura
<b>Finiture esterne:</b>	Infissi in alluminio
<b>Accessi dall'esterno:</b>	Dal n. 52 ingresso condominiale, dal n. 54 indipendente
<b>Impianti:</b>	Elettrico, illuminazione, idrico e fognario
<b>Vincoli:</b>	Non presenti
<b>Condizioni generali:</b>	Buono stato conservativo sia per manutenzione ordinaria che straordinaria



L'unità immobiliare identificata come **magazzino (B)** fa parte anch'essa di un fabbricato condominiale. Essa è ubicata al primo piano seminterrato dello stabile, realizzato tra gli anni 1993 e 1998 con struttura intelaiata in cemento armato e dichiarato agibile e abitabile il 09/03/1998; più precisamente, consiste in un locale deposito/magazzino sito a Enna in via Archimede n. snc, in una zona residenziale (zona omogenea del piano regolatore "BA").

Il magazzino sorge in una zona urbanizzata centrale della città e con scarsa disponibilità di parcheggio; infatti, esso si trova a circa 140 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia di Enna, a circa 140 metri in linea retta dall'istituto carcerario di Enna ed a circa 300 metri in linea retta dall'imbocco della strada provinciale n. 2 Enna-Kamut.

Il locale ha una forma non regolare in pianta e confina a Nord ed a Ovest con altre unità immobiliari dello stesso stabile, a Est con altra unità immobiliare ed a Sud con la già citata via Archimede.

L'accesso al bene avviene dalla via Archimede, attraverso una rampa ed un successivo spazio di manovra condominiale si giunge al vano in esame.

L'unità immobiliare è adibita a magazzino (categoria catastale C/2), si sviluppa in un unico vano e presenta una superficie lorda complessiva di circa 83 mq; l'altezza del locale è di 2.70 m.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture - quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda l'impianto elettrico.

In particolare, la pavimentazione dell'immobile risulta essere in *gres* e si presenta in un discreto stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e pitturate.

La porta d'ingresso condominiale è rappresentata da un portone in ferro automatico, mentre al magazzino si accede attraverso una porta tagliafuoco in alluminio di recente installazione.

Il prospetto esterno dell'edificio si presenta con parti in calcestruzzo a faccia vista e buona parte rivestito con pietra decorativa squadrata per esterni.



**Tabella 3 – Riepilogo caratteristiche dell'immobile**

<b>Magazzino (B): sezione: B, foglio 39, part. 8275, sub. 38</b>	
<b>Indirizzo:</b>	Via Archimede n. snc
<b>Piani:</b>	Piano Primo Seminterrato
<b>Categoria catastale:</b>	C/2, classe 4
<b>Consistenza:</b>	73 mq
<b>Epoca di realizzazione:</b>	Realizzato tra 1993 e il 1998
<b>Struttura portante:</b>	Struttura intelaiata in cemento armato
<b>Finiture interne:</b>	Pavimentazioni in gres e idropittura
<b>Finiture esterne:</b>	Infissi in alluminio
<b>Accessi dall'esterno:</b>	Ingresso condominiale da via Archimede snc
<b>Impianti:</b>	Elettrico
<b>Vincoli:</b>	Non presenti
<b>Condizioni generali:</b>	Buono stato conservativo sia per manutenzione ordinaria che straordinaria

Le unità immobiliari identificate come **appartamento (C)** e **garage (D)** fanno parte di un fabbricato da terra a cielo indipendente, realizzato tra gli anni 1975 e 1992 con struttura intelaiata in cemento armato; è stata rilasciata autorizzazione di agibilità ed abitabilità l'11/04/1992.

L'edificio sorge in una zona residenziale della città di Enna (zona omogenea del piano regolatore "BA") e con scarsa disponibilità di parcheggio; infatti, esso si trova a circa 350 metri in linea retta dal Palazzo di Giustizia, a circa 200 metri in linea retta dall'Istituto carcerario della città ed a circa 200 metri in linea retta dall'imbocco della strada provinciale n. 2 Enna-Kamut.

Il bene in esame ha una forma pressoché rettangolare e confina a Nord con la via Savoca ed un'altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta, a Sud con la via Atene, a Est ed a Ovest con altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte.

L'accesso al bene può avvenire dagli ingressi indipendenti della via Atene nn. 17 e 19 o dalla via Savoca n. 21.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: il piano seminterrato presenta un locale di sgombero ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano terra è presente l'autorimessa, un bagno, l'ingresso principale con disimpegno e scala di collegamento; il



primo piano è adibito a zona notte ed è costituito da una camera matrimoniale, una cameretta e un disimpegno che porta alla scala di collegamento verticale; il piano secondo è costituito da un piccolo disimpegno che permette di accedere ad un bagno ed alla cucina, da quest'ultima si accede direttamente ad un terrazzino.

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione (categoria catastale A/4) e da un *garage* (categoria catastale C/6); l'alloggio ha una superficie lorda complessiva di circa 112 mq ed una consistenza catastale di 4,5 vani, mentre il *garage* presenta una superficie lorda complessiva di circa 16 mq. I vari livelli presentano altezze d'interpiano differenti, in particolare: l'altezza del locale di sgombero è di 2.50 m, l'altezza dell'autorimessa è di 3.00 m, l'altezza delle camere da letto è di 2.90 e l'altezza dell'ultimo livello (cucina e bagno) è mediamente 2.60 m.

L'unità immobiliare si presenta in tutti gli ambienti in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture - quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, di illuminazione, idrico, fognario e riscaldamento. In particolare, la pavimentazione dell'immobile risulta essere principalmente in *gres* porcellanato in tutti i locali e nei servizi, ad eccezione delle zone di disimpegno e le scale che sono pavimentate con cotto rustico; in generale, la pavimentazione si presenta in buono stato di manutenzione.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura, mentre i bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica; lo stesso *box* auto risulta completo nelle finiture. Tuttavia, occorre evidenziare la presenza di macchie di muffa negli angoli delle pareti esposte a Nord e a Est dell'ultimo piano, principalmente concentrate nelle zone adiacenti la copertura e corrispondenti alle zone dell'immobile quale bagno, disimpegno e scala dell'ultimo piano (vedasi Allegato A20 – Elaborato fotografico: alloggio (C) – Foto 28, 29, 30, 31 e 33).

Le macchie di muffa sono generate molto probabilmente da problemi di condensa – soprattutto per quelle relative al bagno – e da lievi infiltrazioni da acque meteoriche.

Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco, con doppio vetro camera di prima generazione. Esternamente sono presenti delle persiane in alluminio color marrone; dello stesso colore di quest'ultime sono la serranda, che permette l'accesso all'autorimessa, ed il portone dell'ingresso principale il quale presenta zone con vetri opachi; infine, l'ingresso in via Savoca si presenta come una porta finestra con persiana esterna marrone e porta interna in alluminio bianco e vetro camera. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato bianco.



Il prospetto esterno dell'edificio si presenta intonacato con pittura bicolore in silossanico, con evidenti ammaloramenti dovuti al passare del tempo ed allo scolo delle acque meteoriche.

**Tabella 4 – Riepilogo caratteristiche dell'immobile**

<b>Appartamento (C) e garage (D): sezione: B, foglio 39, part. 8873, sub. 4 e 3</b>	
<b>Indirizzo:</b>	Via Atene n. 19.
<b>Piani:</b>	Piano seminterrato; piano terra; piano primo e piano secondo
<b>Categoria catastale alloggio:</b>	A/4, classe 2
<b>Consistenza alloggio:</b>	4,5 vani
<b>Categoria catastale garage:</b>	C/6, classe 5
<b>Consistenza garage:</b>	16 mq
<b>Epoca di realizzazione:</b>	Realizzato tra 1975 e il 1992
<b>Struttura portante:</b>	Struttura intelaiata in cemento armato
<b>Finiture interne:</b>	Pavimentazioni in gres porcellanato e cotto rustico; piastrelle in ceramica; idropittura
<b>Finiture esterne:</b>	Infissi in alluminio
<b>Accessi dall'esterno:</b>	Dai civici nn. 17 e 19 via Atene e dal civico n. 21 via Savoca
<b>Impianti:</b>	Elettrico, illuminazione, idrico, fognario e riscaldamento
<b>Vincoli:</b>	Non presenti
<b>Condizioni generali:</b>	Buono stato conservativo sia per manutenzione ordinaria che straordinaria. Da segnalare qualche macchia di muffa negli angoli esposti a Nord dell'ultimo piano, con molta probabilità dovuti alla condensa.

**Quesito p):**

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



Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si è adottato per la stima il metodo sintetico-comparativo.

Secondo tale metodo di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo, mediatori e tecnici.

Nello specifico, sono stati rilevati i dati delle agenzie immobiliari che operano nel territorio di Enna ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili sul sito dell'Agenzia dell'Entrate del Territorio attraverso la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi ad un periodo d'osservazione antecedente alla data di stima. In particolare, per la zona in esame i dati presenti erano relativi al primo semestre 2018.

Tenuto conto che sono stati individuati più lotti dallo scrivente CTU, i risultati di stima vengono riportati per singolo lotto individuato:

- **LOTTO 1 - Magazzino (A):** sito in Enna in via Atene n. 54 (ex già n. 38), piano terra, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8436, sub. 1.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 500 €/mq e i 750,00 €/mq di superficie lorda per i magazzini e fra i 1.300,00 €/mq e i 2.000,00 €/mq di superficie lorda per gli uffici. I parametri di comparazione che sono stati utilizzati, oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto cittadino;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- le peculiarità della zona (ad esempio, possibilità di parcheggio);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, atteso il buono stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie



immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

Valore locale **magazzino** = 650,00 €/mq x 96 mq = 62.400,00 €

Valore locale **ufficio** (soppalco) = 1.600,00 €/mq x 20 mq = 32.000,00 €

**Valore Totale** = magazzino + ufficio(soppalco) = **94.400,00 €**

A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle norme edilizie-urbanistiche e catastali vigenti. Questi costi sono costituiti da: sanzioni pecuniarie, costi d'istruttoria e costi relativi alle competenze tecniche, che possono quantificarsi complessivamente a circa 2.550,00 €. Per cui, si perviene al più probabile valore di mercato alla data di stima che è pari a:

Valore locale **magazzino (A)** = 94.400,00 € - 2.550,00 € = 91.850,00 €

Tenuto conto, come da quesito, che la vendita deve avvenire mediante asta giudiziaria e che deve essere effettuata un'offerta in aumento, si ritiene di indicare come prezzo da porre a base dell'asta giudiziaria il valore commerciale arrotondato:

**Valore a base asta 91.500, 00 € (Novantunomilacinquecento/00).**

- **LOTTO 2 - Magazzino (B):** sito in Enna in via Archimede snc, primo piano seminterrato, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8275, sub. 38.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 500 €/mq e i 750,00 €/mq di superficie lorda. I parametri di comparazione che sono stati utilizzati, oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto cittadino;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- le peculiarità della zona (ad esempio, possibilità di parcheggio);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, atteso il buono stato di conservazione, lo



stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questo bene, in condizioni ordinarie, alla data di stima è:

Valore locale **magazzino (B)** = 650,00 €/mq x 83 mq = 53.950,00 €

A detto importo vengono detratte le spese condominiali non ancora saldate dal debitore esecutato, stimabili alla data odierna in circa 203,17 €. Tale valore, si rammenta, rileva ai sensi dell'art. 63, co. 2, disp. attuaz. c.c. Esso risulta dalla somma dei costi di gestione dell'anno 2017 e dalla previsione dei costi di gestione relativi all'anno 2018, alla data odierna ancora non pagati. Per cui, si perviene al più probabile valore di mercato alla data di stima che è pari a:

Valore locale **magazzino (B)** = 53.950,00 € - 203,17 € = 53.746,83 €

Tenuto conto, come da quesito, che la vendita deve avvenire mediante asta giudiziaria e che deve essere effettuata un'offerta in aumento, si ritiene di indicare come prezzo da porre a base dell'asta giudiziaria il valore commerciale arrotondato:

**Valore a base asta 53.500, 00 € (Cinquantatremilacinquecento/00).**

- **LOTTO 3 - Appartamento (C):** sito in Enna in via Atene n. 19, piano: S1-PT-1-2, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8873, sub. 4; **garage (D):** sito in Enna in via Atene n. 17, piano terra, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8873, sub. 3.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato, per la tipologia dei beni pignorati, compreso fra i 710 €/mq e i 1.050,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico e fra i 500 €/mq e i 750,00 €/mq di superficie lorda per le autorimesse. I parametri di comparazione che sono stati utilizzati, oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto cittadino;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- le peculiarità della zona (ad esempio, possibilità di parcheggio);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.



Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, atteso il buono stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato maggiore della media degli intervalli sopra citati. Infatti, occorre considerare che a causa della posizione geografica, stante il contesto cittadino in cui è sito l'immobile – caratterizzato da vie strette ed anguste – risulta molto difficile trovare la possibilità di un parcheggio. Difatti, la presenza di un'autorimessa nell'unità immobiliare e di un locale di sgombero con ingresso indipendente rappresentano fattori di apprezzamento che incidono positivamente sul valore dell'unità immobiliare. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è:

$$\text{Valore alloggio (C)} = 950,00 \text{ €/mq} \times 112 \text{ mq} = 106.400,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore garage (D)} = 650,00 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} = 10.400,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Totale} = \text{alloggio (C)} + \text{garage (D)} = \mathbf{116.800,00 \text{ €}}$$

A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle norme edilizie-urbanistiche e catastali vigenti. Questi costi sono costituiti da: sanzioni pecuniarie, costi d'istruttoria e costi relativi alle competenze tecniche che possono quantificarsi complessivamente a circa 2.550,00 €. Per cui, si perviene al più probabile valore di mercato alla data di stima che è pari a:

$$\text{Valore locale} = 116.800,00 \text{ €} - 2.550,00 \text{ €} = 114.250,00 \text{ €}$$

Tenuto conto, come da quesito, che la vendita deve avvenire mediante asta giudiziaria e che deve essere effettuata un'offerta in aumento, si ritiene di indicare come prezzo da porre a base dell'asta giudiziaria il valore commerciale arrotondato:

$$\text{Valore a base asta } \mathbf{114.000,00 \text{ € (Centoquattordicimila/00).}$$

**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;***

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano già separate catastalmente e per tipologia d'uso, inoltre dispongono di accessi separati e indipendenti. Trattandosi di beni con destinazione d'uso differente non è consigliabile la vendita in unico lotto, poiché possono interessare un mercato e acquirenti diversi. In particolare, l'alloggio e l'autorimessa, essendo fisicamente collegati ed acquistabili da un unico acquirente, suggeriscono di creare un unico lotto (del resto anche il contratto di locazione vigente include entrambe le unità). Di contro, per quanto attiene ai due magazzini – anche se attualmente oggetto di un unico contratto di comodato immobiliare –, appare opportuno provvedere alla loro separazione in due lotti autonomi, così da intercettare anche acquirenti differenti; ciò in considerazione del fatto che si tratta di unità comunque fisicamente separate e site in due condomini differenti, ma soprattutto in relazione all'attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per tali beni considerati. Pertanto, lo scrivente CTU, consiglia di porre in vendita i beni pignorati in 3 lotti, così distinti:

- **LOTTO 1 - Magazzino (A):** sito in Enna in via Atene n. 54 (ex già n. 38), piano terra, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8436, sub. 1;
- **LOTTO 2 - Magazzino (B):** sito in Enna in via Archimede snc, primo piano seminterrato, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8275, sub. 38;
- **LOTTO 3 - Appartamento (C):** sito in Enna in via Atene n. 19, piano: S1-PT-1-2, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8873, sub. 4; **garage (D):** sito in Enna in via Atene n. 17, piano terra, censito al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 39, particella 8873, sub. 3.

***Quesito r):***

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

Degli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno (vedasi Allegati A20).

Inoltre, sono state acquisite le planimetrie catastali (vedasi Allegato A08).



**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;**

I beni oggetto della perizia sono stati interamente pignorati ed essi risultano intestati in piena proprietà al debitore esecutato, come unica ditta. In particolare, si ha:

- **magazzino (A):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8436, subalterno: 1, sito in Enna alla via Atene n. 54 (ex già n. 38), proprietà del debitore esecutato per 1/1;
- **magazzino (B):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8275, subalterno: 38, sito in Enna alla via Archimede snc, proprietà del debitore esecutato per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **appartamento (C):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, subalterno: 4, sito in Enna alla via Atene n.19, proprietà del debitore esecutato per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 piena proprietà;
- **garage (C):** sezione: B, foglio: 39, particella: 8873, subalterno: 3, sito in Enna alla via Atene n.17, proprietà del debitore esecutato per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 piena proprietà;

Pertanto, non sussiste difficoltà nella vendita dell'immobile per la presenza di quote indivise.

**Quesito t):**

**accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Per quanto riguarda il pagamento dell'IVA, il D.L. 223/06 introduce la possibilità di cessione dei fabbricati non assoggettandoli al pagamento dell'IVA.



Nello specifico, essendo il debitore esecutato qualificato come un soggetto passivo d'imposta, ma non essendo un'impresa costruttrice o riconducibile ad essa, il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Inoltre, visto il D.M. 02/08/1969, le unità immobiliari in oggetto non possiedono caratteristiche di abitazioni di lusso. La loro cessione, perciò, non è soggetta al pagamento dell'IVA.

**Quesito u):**

***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***

Per ciò che riguarda i beni in oggetto, si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono esatti. Dalla verifica eseguita risulta che il pignoramento ha effettivamente colpito la proprietà (e/o diritti) in capo al debitore esecutato, lasciando indenni soggetti terzi.

Si rileva, inoltre, la corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



## 6. Elenco degli allegati alla relazione

- A00- Verbale di sopralluogo in data 04/01/2018;
- A01- Verbale di sopralluogo in data 05/02/2018;
- A02- E.D.M. Enna – Fg. 39 Part. 8436, 8275, 8873;
- A03- Visure immobili;
- A04- Visura storica per soggetto;
- A05- Visura storiche immobili;
- A06- Visura storica immobili – Fg. 39, part. 252, sub. 2 e 1;
- A07- Visura storica pre-impianto meccanografico;
- A08- Planimetrie catastali;
- A09- Elaborati planimetrici – Fg. 79 part. 8275 sub. 38;
- A10- Contratti di locazione;
- A11- Certificato di destinazione urbanistica;
- A12- Certificati anagrafici di matrimonio e residenza del debitore esecutato;
- A13- Titoli di proprietà dei beni immobili;
- A14- *E-mail* dell'amministratore di condominio *pro-tempore*;
- A15- Titoli abilitativi: magazzino (A);
- A16- Titoli abilitativi: magazzino (B);
- A17- Titoli abilitativi: alloggio (C) e *garage* (D);
- A18- Istanza, ricevuta A.d.E.: identificativi contratti;
- A19- Elaborati grafici del CTU;
- A20- Elaborati fotografici;
- A21- APE;
- A22- Nota di trascrizione Fondo Patrimoniale;
- A23- Certificato di Ispezione Ipotecaria aggiornato.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 46 pagine compresi i relativi allegati (23 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Leonforte, lì 24/10/2018

Il CTU  
Ing. Giuseppe Zarbà

