



STUDIO DI INGEGNERIA

**Ing. Pietro FARINELLA**

Vic. Porta D'Aquila n.2 - 94014 - Nicosia (EN)  
Tel. 347 7663355 - E-mail:ing.farinella@tiscali.it

PEC: [pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it](mailto:pietro.farinella@ordine.ingegnerienna.it)

# TRIBUNALE DI ENNA

## CONSULENZA **T**ECNICA D'**U**FFICIO

---

Giudice Istruttore:

**Dott. Nunzio Noto**

Proc. R.G. Es

**N.21/2016**

PARTI:

Attrice:

Convenuta:

**Parte Esecutata**

IL CTU

Dr Ing. Pietro Farinella

# TRIBUNALE di ENNA

Esecuzione Immobiliare n.21/2016 promossa da

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna*

### **1. Premessa.**

Con decreto del 06/02/2017, il Giudice dott. Nunzio Noto ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Farinella Pietro con studio tecnico in Nicosia al Vicolo Porta D'Aquila n.2 ad espletare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile di cui sopra menzionata. Il giorno 01/03/2017 presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto ha prestato giuramento, accettando l'incarico.

### **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e ritenuta la necessità di acquisire ulteriori elementi, il sottoscritto fissa per il giorno 13 del mese di aprile 2017 un sopralluogo sugli immobili siti:

- In Barrafranca (EN):
  - Fabbricato urbano in via Sicilia n.1-5 e 7;
  - Fabbricato urbano in via Abruzzo n.10-12;
- In Piazza Armerina (EN):
  - Fabbricato artigianale in C.da Albana;
  - Appezamento di terreno agricolo in c.da Albana, su cui insiste il fabbricato artigianale.

In data 30/05/2017 il sottoscritto si era recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barrafranca per effettuare le necessarie verifiche urbanistiche sugli immobili.

In data 31/05/2017 il sottoscritto si era recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Piazza Armerina per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica e per effettuare le necessarie verifiche urbanistiche sugli immobili.

### 3. Immobili interessati dall'esecuzione immobiliare.

Dallo studio dei fascicoli delle parti in causa si rilevano le seguenti unità catastali interessate dall'esecuzione immobiliare n. 21/2016:

<b>APPARTAMENTO</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Sicilia, 5 - Piano T-1					
1	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	179	3	A/2	1	8 vani 169 mq	€ 334,66

<b>APPARTAMENTO</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Sicilia, 5 - Piano 2					
2	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	179	4	A/2	1	6,5 vani 166 mq	€ 271,91

<b>GARAGE</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Sicilia, 7 - Piano T					
3	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	179	2	C/6	4	46 mq	€ 142,54

<b>LOCALE COMMERCIALE</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Sicilia, 1 - Piano T					
4	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	179	6	C/1	4	64 mq	€ 1.080,84

<b>GARAGE</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Abruzzo, 12 - Piano T					
5	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	2932	1	C/6	5	41 mq	€ 148,22

<b>FABBRICATO</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Abruzzo, 10 - Piano T-1					
6	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	2932	2	C/2	5	32 mq	€ 112,38

<b>FABBRICATO</b>		Catasto Fabbricati - Barrafranca					
		Via Abruzzo, 10 - Piano 2					
7	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Rendita
	6	2932	3	F/3			

<b>FABBRICATO</b>		Catasto Fabbricati – Piazza Armerina					
		C.da Albana - Piano T					
8	Foglio	Part.IIa	Sub	Categor.	Classe	Consistenza	Reddito
	71	446		D/7		25 mq	€ 1.601,02

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
9	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	83	Mandorleto	2	6are 00ca	€ 3,72	

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
10	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	84	Mandorleto	1	7are 70ca	€ 5,97	

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
11	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	294	Seminativo Arborato	2	5are 35ca	€ 3,87	

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
12	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	327	Seminativo Arborato	2	15are 00ca	€ 10,85	

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
13	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	352	Seminativo Arborato	2	7are 31ca	€ 5,29	

<b>TERRENO</b>		Catasto Terreni - Piazza Armerina					
		C.da Albana					
14	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	
	71	353	Seminativo Arborato	2	2are 27ca	€ 1,64	

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in possesso del sottoscritto si procede alla risposta dei quesiti.

#### 4. Risposte ai quesiti.

4.1 - 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”*

#### IMMOBILE 1

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5- piano 1°;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.3;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano primo, facente parte di un edificio di proprietà della stessa ditta, risulta costituito da 8 vani catastali. L'accesso avviene dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso una scala comune.

#### IMMOBILE 2

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5 – piano 2°;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.4;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano secondo, facente parte di un edificio di proprietà della stessa ditta, risulta costituito da 6,5 vani catastali. L'accesso avviene dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso una scala comune.

#### IMMOBILE 3

Garage in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.7;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.2;

Il locale posto a piano terra con accesso dal civico n.7 della Via Sicilia. Utilizzato come garage e deposito;

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato:

#### IMMOBILE 4

Locale Commerciale in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.1;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.6:

Il locale posto a piano terra con accesso dal civico n.1 della Via Sicilia. Adibito ad attività commerciale;

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato:

#### IMMOBILE 5

Garage in Comune di Barrafranca (EN) – via Abruzzo n.12

- foglio n.6 part.lla 2932 sub 1

Il locale posto a piano terra, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.12 della Via Abruzzo. Adibito a garage.

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Abruzzo, insiste sotto il fabbricato di proprietà della stessa ditta, confina per un lato con cui è anche collegato con locale della stessa ditta ed il resto su altre proprietà.

Per i sopraelencati immobili n.1,2,3 4 e 5, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 così come introdotto dall'art. 19, co. 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge n. 122 del 30 luglio 2010, i dati catastali, rilevati dall'Agenzia del Territorio con visure telematiche e le correlative planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi all'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare urbana sopra descritte.

#### IMMOBILE 6

Fabbricato in Comune di Barrafranca (EN)- via Abruzzo n.10

- foglio n.6 part.lla 2932 sub 2-3

Il fabbricato, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.10 dalla Via

Abruzzo, costituito da un locale posto a piano terra, che attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo, costituito da diversi ambienti ricavati con dei tramezzi in costruzione, la continuazione della stessa scala porta al piano secondo costituito da due locali in sottotetto ed un terrazzo prospiciente su via Abruzzo;

Catastalmente detto fabbricato risulta censito con due unità immobiliari: la prima costituita dal locale al piano terra e i locali al piano primo; la seconda il piano secondo censito come in corso di costruzione. In effetti la parte catastale andrebbe rivista ed aggiornata a seguito della presenza di tramezzi e scala non riportati in planimetria catastale. Ma considerato che l'intero fabbricato risulta allo stato rustico, privo di qualunque rifiniture interne ed esterne, si può definire nel suo complesso in corso di costruzione, quindi l'aggiornamento catastale potrà avvenire successivamente al completamento degli interventi.

#### IMMOBILE 7

*Appezamento di terreno con fabbricato artigianale in Comune di Piazza Armerina*

*(EN)*

- *foglio n.71 part.lle 446, 83, 84, 294, 327, 352 e 353*

Appezamento di terreno ubicato in territorio aperto a 1.2 km a Nord di Barrafranca, lungo la SS191, ma insistente nel territorio di Piazza Armerina.

L'appezzamento di terreno risulta costituito da sei particelle catastali (83, 84, 294, 327, 352 e 353) sviluppando una estensione catastale di 4363 mq, sul quale insiste un fabbricato artigianale, censito con la particella 446 del foglio n.71. Inoltre si evince la presenza di un box destinato a deposito.

Detta area risulta confinata a Nord-Est con la strada statale n.191, Sud-Ovest con una strada vicinale e per gli altri lati con appezzamenti di altre ditte.

L'intera area risulta in parte adibita a spiazzale e viabilità interna a servizio del fabbricato artigianale, mentre in una parte sono presenti alcune piante di ulivo e frutteto misto. L'intera area risulta delimitata da una recinzione.

In merito alla corrispondenza tra i dati catastali e lo stato di fatto, si evidenzia che la delimitazione dell'appezzamento di terreno risulta conforme alla mappa catastale, mentre la planimetria catastale dovrà essere aggiornata in quanto alcuni interventi di ampliamento al corpo principale non sono riportati in planimetria. Anche il box non risulta censito in catasto.

**4.2 - 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”;*

Alcuni immobili di cui trattasi risultano in **proprietà** esclusiva in capo al debitore ed altri in **comproprietà** con il coniuge, secondo il seguente schema:

<b><u>Immobili 1-2-3-4</u></b>  <i>foglio n.6 part.lle 179 sub 2-3-4 e 6</i>	<b>Esecutato</b>	Quota <b>100%</b>
<b><u>Immobile 5</u></b>  <i>foglio n.6 part.lle 2932 sub 1</i>	<b>Esecutato</b>	Quota <b>50%</b>
	Altro soggetto	50%
<b><u>Immobile 6</u></b>  <i>foglio n.6 part.lle 2932 sub 2 e 3</i>	<b>Esecutato</b>	Quota <b>50%</b>
	Altro soggetto	50%
<b><u>Immobile 7</u></b>  <i>foglio n.71 part.lle 446, 83 e 294;</i>	<b>Esecutato</b>	Quota <b>100%</b>
<b><u>Immobile 7</u></b>	<b>Esecutato</b>	Quota <b>50%</b>
	Altro soggetto	50%

foglio n.71 part.lle 84, 327, 352 e 353;

**4.3 - quesito c)** “accerti l’esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.

IMMOBILE	PROVENIENZA
<b><u>Immobili 1-2-3-4</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acquisto in forza di titoli ultra ventennali a favore dell’esecutato quota 100%.</li><li>• ATTO AMMINISTRATIVO del COMUNE DI BARRAFRANCA, del 31/07/1998, numero di repertorio 69/98, trascritto a Enna il 11/08/1998 ai nn. 5151/ 5823 – Concessione Edilizia</li></ul>
<b><u>Immobile 5-6</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atto di Compravendita del 29/08/1984 a rogito del Notaio S. Catti di Barrafranca trascritto a Enna il 19/09/1984 ai nn.7268/7919;</li></ul>
<b><u>Immobile 7</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atto di Compravendita del 06/12/1979 a rogito del Notaio L.Romano di Barrafranca registrato a Enna il 14/12/1979;</li><li>• Atto di Compravendita del 26/01/1993 a rogito del Notaio S. Catti di Barrafranca trascritto a Enna il 09/02/1993 ai nn.1133/1272;</li><li>• Atto di Compravendita del 03/10/2000 a rogito del Notaio S. Catti di Barrafranca trascritto a Enna il 19/10/2000 ai nn. 8460/ 9374;</li></ul>

Dall'esame delle trascrizioni, emerge una errata intestazione, in quanto la part.lla n.446 (fabbricato artigianale) **oggi intestata 100% all'esecutato**, deriva dal frazionamento dell'originaria particella n.327, la quale a seguito di tipo mappale si sono costituite due particelle: 446 e 327. Considerato che l'originaria particella 327 risultava come proprietà 50% all'esecutato e al coniuge il restante 50%, pertanto anche le particelle derivate devono essere allineate alla stessa ditta.

**4.4 – quesito d)** *“precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

**4.5 – 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;*

Per i fabbricati ricadenti in territorio di Barrafranca **(immobili 1,2,3,4 e 5 e 6 della presente)**, rilevati in sede di sopralluogo alcuni differenze planimetriche, ma in riferimento all'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 così come introdotto dall'art. 19, co. 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge n. 122 del 30 luglio 2010, si possono accettare i dati catastali, rilevati dall'Agenzia del Territorio con visure telematiche e le correlative planimetrie.

Pertanto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi all'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare urbana sopra descritte.

Per l'immobile ricadenti in territorio di Barrafranca (**immobile 6 della presente**), rilevati in sede di sopralluogo alcuni sostanziali differenze planimetriche, quindi la parte catastale andrebbe rivista ed aggiornata a seguito della presenza di tramezzi (ancora indefiniti) e scala non riportati in planimetria catastale. Ma considerato che l'intero fabbricato risulta allo stato rustico, privo di qualunque rifiniture interne ed esterne, si può definire nel suo complesso in corso di costruzione, quindi l'aggiornamento catastale potrà avvenire successivamente al completamento degli interventi.

In merito al **fabbricato artigianale ubicato nel territorio di Piazza Armerina**, risultano non riportati in planimetria catastale alcuni locali, sicuramente realizzate successivamente alla stesura della stessa, pertanto andrebbe aggiornata.

In questa fase non si procede all'aggiornamento catastale in quanto i locali interessati risultano realizzati priva di autorizzazione edilizia e con strutture precarie, pertanto bisogna preliminarmente valutare la staticità delle strutture realizzate e la fattibilità per la regolarizzazione urbanistica. In merito al box, considerato abusivo, e quindi dovrà essere demolito in quanto non sanabile.

**4.6 - quesito f)** *“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, le formalità da cancellare sono quelli di seguito descritte:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1986 - Registro Particolare 373 Registro Generale 7036 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA LEGALE - Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2323 del 22/08/2006, su immobili:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 327; 352;

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/1999 - Registro Particolare 186 Registro Generale 2673 Pubbico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio 14947/5108 del 30/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
------------------------------------	---------------------------------------

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2002 - Registro Particolare 550 Registro Generale 7937 Pubbico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio 20814/6962 del 04/10/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
------------------------------------	---------------------------------------

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/2003 - Registro Particolare 6580 Registro Generale 7557 Pubbico ufficiale C.D.S. ASSESSORATO AA.FF. DELLA RS Repertorio 205 del 21/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA - Immobili siti in:

Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 84; 352;
---	--------------------

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2003 - Registro Particolare 8102 Registro Generale 9134 Pubbico ufficiale C.D.S. ASSESSORATO AA.FF. DELLA RS

Repertorio 393 del 18/08/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE

SERVITU' COATTIVA - Immobili siti :

Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lla: 83;
---	---------------

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2005 - Registro Particolare 71 Registro Generale 410 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 10814/2003 del 29/12/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 83; 84; 294; 327; 352;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2006 - Registro Particolare 1547 Registro Generale 7096 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. Repertorio 3832/2006 del 06/06/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' EX ART 77 D.P.R. 602/73 - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 83; 84; 294; 327; 352;

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2006 - Registro Particolare 2323 Registro Generale 10337 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 13 del 24/09/1986 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA LEGALE Immobili siti in BARRAFRANCA(EN), PIAZZA ARMERINA(EN) - Formalità di

riferimento: Iscrizione n. 373 del 1986 – Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/3; 179/4;
Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 327; 352;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2009 - Registro Particolare 4681 Registro Generale 5847 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 11806/2009 del 10/06/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
------------------------------------	---------------------------------------

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2014 - Registro Particolare 183 Registro Generale 4469 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 186 del 16/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 83; 84; 294; 327; 352; 353;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2016 - Registro Particolare 787 Registro Generale 919 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 15 del 28/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti:

Fg. 6 – Barrafranca Via Sicilia	Part.lle: 179/2; 179/3; 179/4; 179/6;
------------------------------------	---------------------------------------

Fg. 6 – Barrafranca Via Abruzzo	Part.lle: 2932/1; 2932/2; 2932/3;
Fg. 71 – Piazza Armerina c.da Albana	Part.lle: 446; 83; 84; 294; 327; 352; 353;

**4.7 – quesito g)** *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di PIAZZA ARMERINA e dal relativo certificato di destinazione urbanistica n.13944 del 11/05/2017 rilasciato dall’UTC [allegato alla presente], è emerso quanto segue:

foglio n.71 part.lle 83-84-294-327-352-353	<b>Zona “E”</b> – Agricola
---	----------------------------

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di BARRAFRANCA è emerso quanto segue:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio n.6 part.lle 179 sub 2-3-4 e 6;</li> <li>• foglio n.6 part.lle 2932 sub 1-2 e 3;</li> </ul>	<b>Zona “B”</b> – Aree urbane residenziali di completamento
---	---

**4.8 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”*

<b><u>Immobili 1-2-3-4</u></b>	foglio n.6 part.lle 179 sub 2-3-4 e 6  via Sicilia n.1,5 e 7 - Barrafranca
--------------------------------	--

Il fabbricato **risulta conforme** alle norme in materia urbanistico-edilizia, in quanto autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n.69/1998 e Autorizzazione di Abitabilità n.13/1998 del 03/08/1998.

<b><u>Immobili 5-6</u></b>	foglio n.6 part.lle 2932 sub 1, 2 e 3 <i>via Abruzzo n.10-12 - Barrafranca</i>
----------------------------	---

Il fabbricato risulta realizzato **in assenza** di regolare autorizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione dell'abuso edilizio è stata inoltrata una pratica edilizia n.536/86 in sanatoria ai sensi della L.47/85, con la quale si richiede solamente il condono del piano terra e primo. Tale pratica risulta in corso di definizione e quindi potrà essere evasa, previo integrazione della documentazione mancante.

Il piano secondo (sottotetto abitabile) non risulta interessato dalla suddetta sanatoria, pertanto successivamente alla definizione della pratica edilizia per la regolarizzazione dei piani Terra e Primo, si potrà procedere alla richiesta di sanatoria facendo riferimento all'art.14 della L.R. n.16 del 2016, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Il costo per la regolarizzazione dell'abuso da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori e diritti vari, ammontano:

- a) regolarizzazione dei piani Terra e Primo: **€ 1.520,00**
- b) regolarizzazione del piano Secondo (considerato che ai sensi dell'art.14 della L.R. n.16 del 2016 il contributo di costruzione va pagato in misura doppia): stimato circa **€ 4.200,00**

Da aggiungere a detti costi l'aggiornamento catastale **€ 1.000,00** e le verifiche strutturali da sottoporli a visto del Genio Civile di Enna **€ 3.000,00**.

**TOTALE COSTO STIMATO € 8.320,0**

<b><u>Immobile 7</u></b>	foglio n.71 part.lle 446; <i>C.da Albana –Piazza Armerina</i>
--------------------------	--

Il fabbricato risulta realizzato **in assenza** di regolare autorizzazione edilizia.

Per la regolarizzazione dell'abuso edilizio sono state inoltrate due pratiche edilizie al comune di Piazza Armerina a) n.1011/86 del 07/04/1986, ai sensi della L.47/85; b) n.322/95 del 25/02/1995 ai sensi della L. 724/94. Dette pratiche sono in corso di definizione e quindi potranno essere evasi, previo integrazione della documentazione mancante.

Il costo per la regolarizzazione dell'abuso da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori e diritti vari, ammontano:

- a) regolarizzazione della prima pratica: **€ 12.500,00**
- b) regolarizzazione della seconda pratica: **€ 4.500,00**

Da aggiungere a detti costi l'aggiornamento catastale, perizia giurata e progetto smaltimento acque reflue per un complessivo di **€ 3.500,00**.

**TOTALE COSTO STIMATO € 20.500,0**

Il box, insistente nell'appezzamento di terreno di cui all'immobile n.7, da ispezione effettuata presso gli uffici comunali, non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia e ne è stata avanzata richiesta di sanatoria, quindi realizzato abusivamente. Detto abuso non risulta suscettibile di sanatoria.

**4.9 – quesito i)** “Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione,

la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”

IMMOBILE 1	foglio n.6 part.lle 179 sub 3	<b>Occupato come residenza da un familiare dell'esecutato, senza contratto e canone</b>
IMMOBILE 2	foglio n.6 part.lle 179 sub 4	<b>Utilizzato come residenza dall'esecutato</b>
IMMOBILE 3	foglio n.6 part.lle 179 sub 2	<b>Utilizzato come garage/deposito dall'esecutato</b>
IMMOBILE 4	foglio n.6 part.lle 179 sub 6	<b>Locale commerciale vuoto</b>
IMMOBILE 5	foglio n.6 part.lle 2932 sub 1	<b>Garage non utilizzato</b>
IMMOBILE 6	foglio n.6 part.lle 2932 sub 2 e 3	<b>Fabbricato non utilizzato</b>
IMMOBILE 7	foglio n.71 part.lla 447	<b>Fabbricato artigianale corredato ancora di attrezzature da lavoro, ma non risulta nessuna attività lavorativa</b>

**4.10 – quesito j)** “Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.)”

**IMMOBILE 1**

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.3;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano primo, facente parte di un edificio di proprietà della stessa ditta, con epoca di costruzione anni 80, che si eleva nel suo complesso tre piani fuori terra, risulta costituito da 8 vani catastali. L'accesso avviene

dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso una scala comune.

L'interno dell'appartamento in questione risulta così costituito:

- dotato di due accessi distinti in pianerottolo, che confluiscono in due disimpegni collegati internamente, i quali ciascuno servono 3 ambienti e un w.c. I vani prospicienti su via Sicilia sono serviti da un ampio balcone che si sviluppa su tutto il prospetto. La superficie complessiva lorda dell'appartamento risulta circa 150 mq.

La struttura portante del fabbricato è costituita in muratura. Le pareti interne sono intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. Il pavimento risulta costituito da mattoni in scaglie di marmo.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Internamente si presenta in stato sufficiente di conservazione.

## IMMOBILE 2

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.4;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano secondo, facente parte del medesimo edificio, risulta costituito da 6,5 vani catastali. L'accesso avviene dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso la medesima scala comune.

L'interno dell'immobile in questione risulta così costituito:

- cinque vani, un disimpegno, un w.c. in camera, un bagno ed una lavanderia. I vani prospicienti su via Sicilia sono serviti da un ampio balcone che si sviluppa per l'intero prospetto. La superficie lorda complessiva dell'appartamento risulta circa 150 mq.

Le pareti interne sono intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. Il pavimento risulta costituito da mattoni in monocottura.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Internamente si presenta in buono stato di conservazione.

### IMMOBILE 3

Garage in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.7;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.2;

Il locale posto a piano terra, facente parte del medesimo edificio, con accesso dal civico n.7 della Via Sicilia. Utilizzato come garage e deposito.

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato, internamente pavimentato e intonacato.

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un unico vano di mq 46 lordi ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

### IMMOBILE 4

Locale Commerciale in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.1;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.6;

Il locale posto a piano terra, facente parte del medesimo edificio, con accesso dal civico n.1 della Via Sicilia. Adattato ad attività commerciale;

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato:

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un ampio locale, da un

vano adibito ad ufficio ed da un blocco w.c. e disimpegno, avente una superficie complessiva lorda 85 mq.

#### IMMOBILE 5

Garage in Comune di Barrafranca (EN) – via Abruzzo n.12

- *foglio n.6 part.lla 2932 sub 1*

Il locale posto a piano terra, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.12 della Via Abruzzo. Adibito a garage/deposito.

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Abruzzo, facente parte del fabbricato di proprietà della stessa ditta, che si eleva su tre piani fuori terra, confina per un lato con locale della stessa ditta ed il resto su altre proprietà.

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un unico vano avente superficie lorda 42 mq.

#### IMMOBILE 6

Fabbricato in Comune di Barrafranca (EN)- via Abruzzo n.10

- *foglio n.6 part.lla 179 sub 2-3*

Il fabbricato, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.10 della Via Abruzzo, costituito da un locale posto a piano terra, una scala interna la quale raggiunge il piano primo, costituito da diversi ambienti ricavati con dei tramezzi, la stessa scala prosegue fino al piano secondo composto da due ambienti in sottotetto ed un terrazzo prospiciente su via Abruzzo. Entrambi i piani, sono dotati di un ballatoio che si sviluppa lungo l'intero prospetto su via Abruzzo, privo di ringhiera.

Il fabbricato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, allo stato attuale, si presenta privo di qualunque rifinitura interna ed esterna, nonché di impianti.

La superficie complessiva che si sviluppa nei tre piani risulta circa 155 mq oltre 29 mq per terrazzo e ballatoi.

#### IMMOBILE 7

#### Appezamento di terreno con fabbricato artigianale in Comune di Piazza Armerina

#### (EN)

- *foglio n.71 part.lla 446, fabbricato*
- *foglio n.71 part.lle 83, 84, 294, 327, 352 e 353, terreno*
- Appezamento di terreno ubicato in territorio aperto a 1.2 km verso Nord di Barrafranca, lungo la SS191, insistente sul territorio di Piazza Armerina, costituito da sei particelle catastali (83, 84, 294, 327, 352 e 353) sviluppando una estensione catastale di 4363 mq, sul quale insiste un fabbricato artigianale, censito con la particella 446 del foglio n.71 ed un box di 35 mq non censito. Detta area risulta confinata a Nord-Est con la strada statale n.191, Sud-Ovest con una strada vicinale e per gli altri lati con appezzamenti di altre ditte. L'intera area risulta adibita in parte a spiazzale e viabilità interna, a servizio del fabbricato artigianale, su l'altra parte sono presente alcune piante di ulivo e frutteto misto. L'intera area è delimitata da una recinzione con rete metallica.
- Il fabbricato insiste all'interno del sopra descritto lotto, censito in Catasto del Comune di Piazza Armerina, fg.71 part.lla 446, ad una elevazione fuori terra, ha una forma planimetrica irregolare. Costituito da un corpo principale in c.a. e dei corpi di fabbrica aggiunti in muratura o con strutture metalliche precarie, tamponati con pannelli in lamiera e vetrate. Il manto di copertura risulta realizzato con pannelli di onduline in lamiera, nonché la presenza di copertura con lastre di eternit in amianto. L'interno risulta scarsamente rifinito e con impianto elettrico a vista. Gli infissi esterni sono stati

realizzati in ferro e in parte anche in alluminio. Lo stato generale, sia dal punto di vista di conservazione che per sistema costruttivo di alcuni locali risulta del tutto scarso. La superficie coperta complessiva del fabbricato viene stimata in circa 855 mq lordi, oltre a delle aree adibite a tettoia con strutture improvvisate, delle quali non se ne tiene conto.

**4.11 – quesito k)** *“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria”*

Si procede ad un’analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni similari offerti dal mercato attuale, pertanto il valore finale dell’immobile viene calcolato con il sistema della comparazione mentre la valutazione viene eseguita in base al più probabile valore di mercato riferito all’attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili all’immobile in esame. Inoltre si è tenuto conto dei valori riportati nella banca dati online dell’Agenzia delle Entrate.

In merito all'unità di riferimento si considera:

- per fabbricati: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie interna dei vani, oltre la quota di superficie occupata dai muri interni ed esterni perimetrali.
- per terreni: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie dedotta dalle visure catastali.

Si reputa congruo attribuire agli immobili il seguente valore unitario, dopo aver eseguito una attenta indagine di mercato e tenendo conto dei valori riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, correggendoli sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in questione:

- Appartamento per civile abitazione: € 600,00 / mq;
- Locale adibito a garage: € 250,00 / mq;
- Locale adibito a locale commerciale: € 650,00 / mq;
- Terreno con destinazione urbanistica zona "E" , € 8,00 / mq;
- Fabbricato artigianale, caratterizzato da alcune parti con scarse condizioni di conservazione e funzionalità impiantistica: € 350,00 / mq;

Al fine della valutazione economica degli immobili pignorati, si considerano sette unità immobiliari **indivisibili**, così distinti:

IMMOBILE 1

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.3;

L'appartamento di cui trattasi, avente un superficie lorda complessiva di circa mq 150.

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Appartamento Piano Primo	Superficie commerciale 150 mq	€ 600/mq	€ 90.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 1</b>			<b>€ 90.000,00</b>

**IMMOBILE 2**

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.4;

L'appartamento di cui trattasi, avente un superficie lorda complessiva di circa mq  
150 mq:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Appartamento Piano Secondo	Superficie commerciale 150 mq	€ 600/mq	€ 90.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 2</b>			<b>€ 90.000,00</b>

**IMMOBILE 3**

Garage in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.7;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.2;

Il locale di cui trattasi, avente una superficie complessiva di circa 46 mq:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Garage	Superficie commerciale 46 mq	€ 250/mq	€ 11.500,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 3</b>			<b>€ 11.500,00</b>

**IMMOBILE 4**

Locale Commerciale in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.1;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.6;

Il locale di cui trattasi, avente una superficie complessiva di circa 85 mq:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Locale Commerciale	Superficie commerciale 85 mq	€ 650/mq	€ 55.250,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 4</b>			<b>€ 55.250,00</b>

**IMMOBILE 5**

Garage in Comune di Barrafranca (EN) – via Abruzzo n.12

- foglio n.6 part.IIIa 2932 sub 1

Il locale di cui trattasi, avente una superficie complessiva di circa 42 mq, tenuto conto delle condizioni di rifiniture e la dotazione impiantistica inesistenti:

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Garage	Superficie commerciale 42 mq	€ 200/mq	€ 8.400,00
A detrarre quota spese per regolarizzazione fabbricato			€ -250,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 5</b>			<b>€ 8.150,00</b>

IMMOBILE 6

Fabbricato in Comune di Barrafranca (EN)- via Abruzzo n.10

- foglio n.6 part.IIIa 2932 sub 2-3

Considerato le condizioni attuali, privo di qualunque rifinitura interna ed esterna, nonché la dotazione impiantistica inesistente, stimando uno sviluppo di superficie coperta pari a 155 mq

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Fabbricato a più piani	Superficie commerciale 155 mq	€250/mq	€ 46.500,00
A detrarre quota spese per regolarizzazione fabbricato			€ -9.470,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 6</b>			<b>€ 37.030,00</b>

IMMOBILE 7

Terreno con fabbricato artigianale in Comune di Piazza Armerina (EN)

- foglio n.71 part.IIIa 446, fabbricato
- foglio n.71 part.IIIe 83, 84, 294, 327, 352 e 353, terreno

Appezamento di terreno ubicato in periferia a 1,2 km direzione Nord dal centro urbano di Barrafranca, ivi insistente un fabbricato artigianale. Inoltre insiste box destinato a deposito abusivo non sanato e non sanabile. Nell'attribuzione del valore si tiene conto della presenza dell'uliveto, del fabbricato artigianale e non si tiene conto del box di 35 mq ivi insistente in quanto non conforme dal punto di vista urbanistico.

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Terreno	Superficie commerciale 4363 mq	€8.00/mq	€ 34.904,00
Fabbricato artigianale	Superficie commerciale 855 mq	€350/mq	€ 299.250,00
A detrarre per demolizione fabbricato abusivo			€ -3.154,00
A detrarre spese per regolarizzazione fabbricato			€ -20.500,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 7</b>			<b>€ 310.500,00</b>

Considerato che la vendita sarà effettuata attraverso una procedura di asta giudiziaria, dove bisogna procedere con un'offerta minima in aumento, i suddetti valori stimati vengono ridotti del 15%, pertanto il valore a base d'asta degli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare risultano secondo il seguente schema:

#### RIEPILOGO

	Stima	Ridotto del 15%
immobile 1	€ 90.000,00	€ 78.260,87
immobile 2	€ 90.000,00	€ 78.260,87
immobile 3	€ 11.500,00	€ 10.000,00
immobile 4	€ 55.250,00	€ 48.043,48
immobile 5	€ 8.150,00	€ 7.086,96
immobile 6	€ 37.030,00	€ 32.200,00
immobile 7	€ 310.500,00	€ 270.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 602.430,00</b>	<b>€ 523.852,17</b>

**4.12 - quesito I)** *“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”*

La vendita degli immobili può avvenire in più lotti, in quanto alcuni immobili sono del tutto separati e con accessi indipendenti.

Il prospetto di vendita può essere sintetizzato come segue:

	Beni ubicati nel territorio di Barrafranca	Valore
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Immobile n.1</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P1° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.3;</i>	€ 78.260,87
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Immobile n.2</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P2° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.4;</i>	€ 78.260,87
<b>LOTTO N.3</b>	<b>Immobile n.3</b> Rimessa sita in Via Sicilia n.7 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.2;</i>	€ 10.000,00
<b>LOTTO N.4</b>	<b>Immobile n.4</b> Locale commerciale sito in Via Sicilia n.1 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.6;</i>	€ 48.043,48
<b>LOTTO N.5</b>	<b>Immobile n.5</b> Rimessa sita in Via Abruzzo n.12 – PT <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.1;</i>	€ 7.086,96
<b>LOTTO N.6</b>	<b>Immobile n.6</b> Fabbricato per civile abitazione sito in Via Abruzzo n.10 – PT-P1°-P2° <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.2-3;</i>	€ 32.200,00
	Beni ubicati nel territorio di Piazza Armerina	
<b>LOTTO N.7</b>	<b>Immobile n.7</b> Terreno con fabbricato artigianale sito in c.da Albana; <i>foglio n.71</i> <i>part.lla 446, fabbricato D/7</i> <i>part.lle 83, 84, 294, 327, 352 e 353</i>	€ 270.000,00

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

A corredo della presente, si allega idonea documentazione fotografica.

**4.14 - quesito n)** *“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”

		Quota	Valore spettante
<b>Immobilabile n.1</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P1° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.3;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 78.260,87</u>
<b>Immobilabile n.2</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P2° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.4;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 78.260,87</u>
<b>Immobilabile n.3</b> Rimessa sita in Via Sicilia n.7 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.2;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 10.000,00</u>
<b>Immobilabile n.4</b> Locale commerciale sito in Via Sicilia n.1 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.6;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 48.043,48</u>
<b>Immobilabile n.5</b> Rimessa sita in Via Abruzzo n.12 – PT <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.1;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 3.543,48</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
<b>Immobilabile n.6</b> Fabbricato per civile abitazione sito in Via Abruzzo n.10 – PT-P1°-P2° <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.2-3;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 16.100,00</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
<b>Immobilabile n.7</b> Terreno con fabbricato artigianale sito in c.da Albana; <i>foglio n.71</i> <i>part.lla 446, fabbricato D/7</i> <i>part.lla 83, 84, 294, 327, 352 e</i> <i>353</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 258.772,17</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
			Da escludere il fabbricato e le part.lla 83 e 294 -100% esecutato
<b>TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO</b>			<b>€ 492.980,87</b>

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

Non si tratta di fabbricati soggetti a pagamento ad IVA.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

**4.17 - quesito q)** *“verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall’esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell’involucro e globale dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni”.*

Sono stati redatti dal sottoscritto i relativi certificati di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell’Energia per la Sicilia, giusto ID nn. 447487 (Immobile 1), 447488 (immobile 2) e 447489 (immobile 4) del 14/06/2017, [allegato n.5].

I certificati di prestazione energetica riguardano solamente per gli immobili n.1,2 e 4. Per il resto dei fabbricati non risulta necessario.

## **5 - Conclusioni.**

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente

relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento se dovesse necessitare.

Dallo studio dei fascicoli emerge che i beni pignorati consistono:

#### IMMOBILE 1

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.3;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano primo, facente parte di un edificio di proprietà della stessa ditta, con epoca di costruzione anni 80, che si eleva nel suo complesso tre piani fuori terra, risulta costituito da 8 vani catastali. L'accesso avviene dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso una scala comune.

L'interno dell'appartamento in questione risulta così costituito:

- dotato di due accessi distinti in pianerottolo, che confluiscono in due disimpegni collegati internamente, i quali ciascuno servono 3 ambienti e un w.c. I vani prospicienti su via Sicilia sono serviti da un ampio balcone che si sviluppa su tutto il prospetto. La superficie complessiva lorda dell'appartamento risulta circa 150 mq.

La struttura portante del fabbricato è costituita in muratura. Le pareti interne sono intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. Il pavimento risulta costituito da mattoni in scaglie di marmo.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Internamente si presenta in stato sufficiente di conservazione.

#### IMMOBILE 2

Appartamento in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.5;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.4;

L'appartamento di cui trattasi, ubicato al piano secondo, facente parte del medesimo edificio, risulta costituito da 6,5 vani catastali. L'accesso avviene dal civico n.5 di Via Sicilia, attraverso la medesima scala comune.

L'interno dell'immobile in questione risulta così costituito:

- cinque vani, un disimpegno, un w.c. in camera, un bagno ed una lavanderia. I vani prospicienti su via Sicilia sono serviti da un ampio balcone che si sviluppa per l'intero prospetto. La superficie lorda complessiva dell'appartamento risulta circa 150 mq.

Le pareti interne sono intonacate e complete di pittura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato. Il pavimento risulta costituito da mattoni in monocottura.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Internamente si presenta in buono stato di conservazione.

### IMMOBILE 3

Garage in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.7;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.2;

Il locale posto a piano terra, facente parte del medesimo edificio, con accesso dal civico n.7 della Via Sicilia. Utilizzato come garage e deposito.

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato, internamente pavimentato e intonacato.

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un unico vano di mq 46 lordi ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

#### IMMOBILE 4

Locale Commerciale in Comune di Barrafranca (EN) sito in Via Sicilia n.1;

- foglio n.6 part.lla 179 sub.6;

Il locale posto a piano terra, facente parte del medesimo edificio, con accesso dal civico n.1 della Via Sicilia. Adattato ad attività commerciale;

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Sicilia, insiste sotto l'appartamento, confina con la scala comune e su altra proprietà per un lato:

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un ampio locale, da un vano adibito ad ufficio ed da un blocco w.c. e disimpegno, avente una superficie complessiva lorda 85 mq.

#### IMMOBILE 5

Garage in Comune di Barrafranca (EN) – via Abruzzo n.12

- foglio n.6 part.lla 2932 sub 1

Il locale posto a piano terra, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.12 della Via Abruzzo. Adibito a garage/deposito.

Il locale di cui trattasi, prospiciente su Via Abruzzo, facente parte del fabbricato di proprietà della stessa ditta, che si eleva su tre piani fuori terra, confina per un lato con locale della stessa ditta ed il resto su altre proprietà.

L'interno dell'immobile in questione risulta costituito da un unico vano avente superficie lorda 42 mq.

#### IMMOBILE 6

Fabbricato in Comune di Barrafranca (EN)- via Abruzzo n.10

- *foglio n.6 part.lla 179 sub 2-3*

Il fabbricato, attualmente allo stato rustico, con accesso dal civico n.10 della Via Abruzzo, costituito da un locale posto a piano terra, una scala interna la quale raggiunge il piano primo, costituito da diversi ambienti ricavati con dei tramezzi, la stessa scala prosegue fino al piano secondo composto da due ambienti in sottotetto ed un terrazzo prospiciente su via Abruzzo. Entrambi i piani, sono dotati di un ballatoio che si sviluppa lungo l'intero prospetto su via Abruzzo, privo di ringhiera.

Il fabbricato, con struttura portante in muratura e solai in latero cemento, allo stato attuale, si presenta privo di qualunque rifinitura interna ed esterna, nonché di impianti.

La superficie complessiva che si sviluppa nei tre piani risulta circa 155 mq oltre 29 mq per terrazzo e ballatoi.

#### IMMOBILE 7

*Appezamento di terreno con fabbricato artigianale in Comune di Piazza Armerina*

*(EN)*

- *foglio n.71 part.lla 446, fabbricato*
- *foglio n.71 part.lle 83, 84, 294, 327, 352 e 353, terreno*
- Appezamento di terreno ubicato in territorio aperto a 1.2 km verso Nord di Barrafranca, lungo la SS191, insistente sul territorio di Piazza Armerina, costituito da sei particelle catastali (83, 84, 294, 327, 352 e 353) sviluppando una estensione catastale di 4363 mq, sul quale insiste un fabbricato artigianale, censito con la particella 446 del foglio n.71 ed un box di 35 mq non censito. Detta area risulta confinata a Nord-Est con la strada statale n.191, Sud-Ovest con una strada vicinale e per gli altri lati con appezzamenti di altre ditte. L'intera area risulta adibita in parte a spiazzale e viabilità interna, a servizio del fabbricato artigianale, su l'altra parte sono

presente alcune piante di ulivo e frutteto misto. L'intera area è delimitata da una recinzione con rete metallica.

- Il fabbricato insiste all'interno del sopra descritto lotto, censito in Catasto del Comune di Piazza Armerina, fg.71 part.IIa 446, ad una elevazione fuori terra, ha una forma planimetrica irregolare. Costituito da un corpo principale in c.a. e dei corpi di fabbrica aggiunti in muratura o con strutture metalliche precarie, tamponati con pannelli in lamiera e vetrate. Il manto di copertura risulta realizzato con pannelli di onduline in lamiera, nonché la presenza di copertura con lastre di eternit in amianto. L'interno risulta scarsamente rifinito e con impianto elettrico a vista. Gli infissi esterni sono stati realizzati in ferro e in parte anche in alluminio. Lo stato generale, sia dal punto di vista di conservazione che per sistema costruttivo di alcuni locali risulta del tutto scarso. La superficie coperta complessiva del fabbricato viene stimata in circa 855 mq lordi, oltre a delle aree adibite a tettoia con strutture improvvisate, delle quali non se ne tiene conto.

Per gli immobili n.1-2-3 4 e 5, i dati catastali risultano conformi rispetto allo stato di fatto, tenuto conto dell'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52 così come introdotto dall'art. 19, co. 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge n. 122 del 30 luglio 2010, i dati catastali.,

Per gli immobili di cui ai nn.6 e 7, considerato che in sede di sopralluogo sono emerse delle differenze planimetriche, quindi necessita di un aggiornamento catastale.

Dal punto di vista di conformità alle norme urbanistiche-edilizia, gli immobili di cui ai nn.1,2,3,4 sono conformi, mentre il resto dei fabbricati dovrà essere regolarizzato portando a termine le pratiche edilizie in sanatoria con iter sospeso per la mancata presentazione della documentazione necessaria, mentre per il box non censito ed insistente nel lotto di cui al bene n.7, risulta totalmente abusivo e non suscettibile di

sanatoria.

Da una valutazione di mercato il più probabile valore per gli immobili, oggetto della causa civile n. 21/2016, risulta secondo il seguente prospetto:

	Beni ubicati nel territorio di Barrafranca	Valore
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Immobile n.1</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P1° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.3;</i>	€ 78.260,87
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Immobile n.2</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P2° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.4;</i>	€ 78.260,87
<b>LOTTO N.3</b>	<b>Immobile n.3</b> Rimessa sita in Via Sicilia n.7 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.2;</i>	€ 10.000,00
<b>LOTTO N.4</b>	<b>Immobile n.4</b> Locale commerciale sito in Via Sicilia n.1 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.6;</i>	€ 48.043,48
<b>LOTTO N.5</b>	<b>Immobile n.5</b> Rimessa sita in Via Abruzzo n.12 – PT <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.1;</i>	€ 7.086,96
<b>LOTTO N.6</b>	<b>Immobile n.6</b> Fabbricato per civile abitazione sito in Via Abruzzo n.10 – PT-P1°-P2° <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.2-3;</i>	€ 32.200,00
	Beni ubicati nel territorio di Piazza Armerina	
<b>LOTTO N.7</b>	<b>Immobile n.7</b> Terreno con fabbricato artigianale sito in c.da Albana; <i>foglio n.71</i> <i>part.lla 446, fabbricato D/7</i> <i>part.lle 83, 84, 294, 327, 352 e 353</i>	€ 270.000,00
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 523.852,17</b>

Detti valori a base d'asta degli immobili sono stati ricavati, tenendo conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché si è applicata una riduzione del 15%, considerato che la vendita sarà effettuata attraverso una procedura di asta giudiziaria, e quindi bisogna procedere con un'offerta minima in aumento.

Considerato che al debitore esecutato spetta una quota e non l'intero, pertanto la sua parte spettante somma complessivamente **€ 492.980,87**, secondo il seguente

schema:

		Quota	Valore spettante
<b>Immobile n.1</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P1° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.3;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 78.260,87</u>
<b>Immobile n.2</b> Appartamento sito in Via Sicilia n.5 – P2° <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.4;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 78.260,87</u>
<b>Immobile n.3</b> Rimessa sita in Via Sicilia n.7 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.2;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 10.000,00</u>
<b>Immobile n.4</b> Locale commerciale sito in Via Sicilia n.1 – PT <i>foglio n.6 part.lla 179 sub.6;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>100%</b>	<u>€ 48.043,48</u>
<b>Immobile n.5</b> Rimessa sita in Via Abruzzo n.12 – PT <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.1;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 3.543,48</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
<b>Immobile n.6</b> Fabbricato per civile abitazione sito in Via Abruzzo n.10 – PT-P1°-P2° <i>foglio n.6 part.lla 2932 sub.2-3;</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 16.100,00</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
<b>Immobile n.7</b> Terreno con fabbricato artigianale sito in c.da Albana; <i>foglio n.71</i> <i>part.lla 446, fabbricato D/7</i> <i>part.lla 83, 84, 294, 327, 352 e</i> <i>353</i>	<b>Esecutato</b>	<b>50%</b>	<u>€ 258.772,17</u>
	<b>Altro soggetto</b>	<b>50%</b>	
			Da escludere il fabbricato e le part.lla 83 e 294 -100% esecutato
<b>TOTALE SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO</b>			<b>€ 492.980,87</b>

Dall'esame delle trascrizioni, emerge una errata intestazione, in quanto la part.lla n.446 (fabbricato artigianale) **oggi intestata 100% all'esecutato**, deriva dal frazionamento dell'originaria particella n.327, la quale a seguito di tipo mappale si sono formate due particelle: 446 e 327. Considerato che l'originaria particella 327 risultava come proprietà 50% all'esecutato e al coniuge il restante 50%, pertanto anche le particelle derivate devono essere allineate alla stessa ditta.

Sono stati redatti dal sottoscritto i relativi certificati di prestazione energetica

secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia, giusto ID nn. 447487 (Immobile 1), 447488 (immobile 2) e 447489 (immobile 4) del 14/06/2017, [allegato n.5].

I certificati di prestazione energetica riguardano solamente i fabbricati di cui agli immobili n.1,2 e 4. Per il resto dei fabbricati non risulta necessario.

Fanno parte integrante della presente:

Allegato 1: rilievo fotografico;

Allegato 2: Planimetrie e mappe catastali;

Allegato 3: Visure catastali;

Allegato 4: Verbale di sopralluogo;

Allegato 5: visure ipocatastali;

Allegato 6: certificati di prestazione energetica (APE);

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica.

Nicosia, li 14 giugno 2017

IL CTU

*Dr. Ing. Pietro FARINELLA*