
STUDIO TECNICO
ING. MAURIZI ADRIANO
PIAZZA MARGHERITA n. 6 LEONFORTE (EN)

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° **12/2016** R.G. Es.

promossa da B..C.C. LA RISCOSSA DI REGALBUTO soc. coop.

(Avv. GIUSEPPE IGNAZIO MONACO)

Nei confronti di

F. B. + 1

G. E.: dr.ssa EVELIA TRICANI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Leonforte, lì 11 luglio 2016

Il CTU

Ing. Adriano Maurizi



Indice

Premessa.....	pag. 2
Il quesito.....	pag. 3
1. Operazioni svolte	pag. 6
2. Identificazione dei beni pignorati.....	pag. 7
2.1 Consistenza.....	pag. 7
2.2 Descrizione dei beni pignorati.....	pag. 7
2.3 Dati catastali.....	pag. 9
3. Titolarità e provenienza dei beni.....	pag. 11
4. Situazione catastale dei fabbricati.....	pag. 13
5. Formalità da cancellare.....	pag. 14
6. Destinazione urbanistica degli immobili.....	pag. 15
7. Situazione urbanistica del fabbricato.....	pag. 16
8. Disponibilità degli immobili.....	pag. 19
9. Descrizione degli immobili.....	pag. 20
10. Valutazione degli immobili.....	pag. 22
11. Piano di vendita.....	pag. 25
12. Verifica sul pagamento IVA.....	pag. 29
13. Verifica atto di pignoramento e nota di trascrizione.....	pag. 29
14. Spese di gestione e manutenzione.....	pag. 29
13. Verifica su oneri.....	pag.29

Allegati

- Allegato 1 – Verbali di sopralluogo
- Allegato 2 – Visure e planimetrie catastali
- Allegato 3 – Visure ipotecarie
- Allegato 4 – Elaborati grafici
- Allegato 5 – Documentazione urbanistica
- Allegato 6 – Documentazione fotografica
- Allegato 7 – Attestazione sulla prestazione energetica
- Allegato 8 – Parcella e spese
- Appendice I- generalità complete dei debitori esecutati, nel rispetto della normativa sulla privacy

PREMESSA

Il giorno 14 Aprile 2016 il sottoscritto Ing. Adriano Maurizi, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 392, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Nicosia, é stato nominato C.T.U. dal giudice dott.ssa Evelia Tricani, nel procedimento esecutivo promosso dalla Banca di Credito Cooperativo "La Riscossa di Regalbuto", iscritto al n° 12/2016 R.G. Es.. Successivamente, in data 27 Aprile 2016, ha prestato il giuramento di rito.



IL QUESITO

In tale sede i quesiti posti al C.T.U. sono stati i seguenti:

- 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 ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;*
- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono*



procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) Verifichi se i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul 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 globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
- n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*



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

1. OPERAZIONI SVOLTE

. Il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per il giorno 26.05.2016, convocando la parte creditrice mediante PEC all'avvocato Giuseppe Ignazio Monaco, che la rappresenta, e mediante lettera raccomandata la parte debitrice, poiché in questa fase non ha un legale che la rappresenta.

In tale occasione era presente il creditore, signor _____ il quale ha consentito al sottoscritto di procedere al sopralluogo del fabbricato oggetto di procedimento esecutivo sito a Enna in via Delle Muse n. 126, pertanto è stato eseguito il rilievo planimetrico e fotografico di tale immobile. Al fine di eseguire il rilievo degli altri due immobili oggetto di pignoramento si è stabilito di rinviare le operazioni al giorno 15 Giugno 2016; di tale rinvio è stata data comunicazione alla parte creditrice mediante PEC al proprio avvocato, mentre il creditore è stato informato al momento, come riportato nel verbale di sopralluogo.

In seguito è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e la documentazione riguardante le autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili interessati, presso il Comune di Enna. Tali documenti sono stati successivamente rilasciati dallo stesso Comune.

In data 18.05.2016 presso l'Agenzia del Territorio di Enna si effettuavano le visure catastali e si produceva la planimetria catastale; successivamente, in data 24.06.2016 venivano anche effettuate le visure ipotecarie aggiornate, necessarie al completamento della relazione.

Acquisite tutte le informazioni necessarie e gli elementi utili al fine di poter esaurientemente



rispondere ai quesiti posti dal Giudice si è proceduto alla redazione della relazione di consulenza tecnica.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.1 CONSISTENZA

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare i beni sottoposti a procedura esecutiva sono i seguenti:

- 1. Intera proprietà del terreno sito a Enna, c.da Jacopo, avente consistenza pari a 9 are, censito al Catasto Terreni, fg. 167 part. 881;*
- 2. Intera proprietà del terreno sito a Enna, c.da Jacopo, avente consistenza pari a 11 are e 25 centiare, censito al Catasto Terreni, fg. 167 part. 949;*
- 3. Intera proprietà del fabbricato per civile abitazione (A/4), di vani 2,5, piano terra, sito in Enna, c.da Jacopo, censito al Catasto Fabbricati, fg. 167 part. 950;*
- 4. Intera proprietà del fabbricato per civile abitazione (A/4), di vani 7,5, piani terra, primo, secondo e terzo; sito in Enna in via Delle Muse n. 126, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4;*
- 5. Intera proprietà del locale autorimessa (C/6), di mq. 27, piano terra; sito in Enna in via Delle Muse n. 126, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 3;*
- 6. Intera proprietà del fabbricato per civile abitazione (A/3), di vani 9,5, piani terra, primo, e secondo; sito in Enna in via Delle Muse n. 96, 98, 100, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 12104 sub. 3;*

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IMMOBILE N. 1

FONDO RUSTICO DI CONTRADA JACOPO

Il bene è un terreno identificato con la particella n .881, sito in c.da Jacopo del Comune di Enna, confina con strada pubblica e fondi delle ditte _____ e altra particella (n. 949)



oggetto di pignoramento; ha superficie pari a 9 are. Sulla particella insiste una tettoia avente struttura precaria in metallo e copertura con pannelli di lamiera grecata, priva di finiture e di autorizzazioni edilizie, in condizioni che ne consigliano la demolizione.

IMMOBILE N. 2

FONDO RUSTICO DI CONTRADA JACOPO

Il bene è un terreno identificato con la particella n .949, sito in c.da Jacopo del Comune di Enna, confina con strada pubblica e fondi delle ditte e altra particella (n.881) oggetto di pignoramento; ha superficie pari a 11 are e 25 centiare. Sulla particella insiste il fabbricato (part. n. 950) anch'esso oggetto di pignoramento; è presente inoltre una tettoia avente struttura precaria in metallo e copertura con pannelli di lamiera grecata, poggiata in parte su muro di contenimento, priva di finiture e di autorizzazioni edilizie, in condizioni che ne consigliano la demolizione.

IMMOBILE N. 3

FABBRICATO DI CONTRADA JACOPO

Sulla particella n. 949, sopra descritta, insiste un fabbricato di modeste dimensioni, ad una sola elevazione fuori terra, costituito da un ampio vano abitativo pluriuso di mq. 31.70 e da un servizio igienico.

IMMOBILE N. 4

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI VIA DELLE MUSE N. 126

E' un fabbricato di tre piani, oltre uno sottotetto, con ingresso al piano terra da via Delle Muse n. 126, avente destinazione abitativa; costituito, a piano primo, da due vani abitativi e un ripostiglio; a piano secondo altri due vani, un servizio igienico e un disimpegno; a piano sottotetto si trova un altro vano, un cucinino e un servizio igienico.

IMMOBILE N.5

LOCALE AUTORIMESSA DI VIA DELLE MUSE N. 124

Si trova al piano terra della struttura che comprende l'unità immobiliare descritta al punto precedente, ha ingresso da via Delle Muse n. 124 ed è destinato a garage. E' costituito, da un unico vano di mq. 35.00.



IMMOBILE N. 6

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI VIA DELLE MUSE N. 94

L'immobile si sviluppa su tre piani con ingresso al piano terra da via Delle Muse n. 94, destinato ad abitazione, è costituito, a piano terra, oltre che dall'ingresso, da un locale di sgombero, da un vano e un servizio igienico; a piano primo vi è la cucina, con w.c. e un ampio vano; a piano secondo – sottotetto vi sono due vani sottotetto e uno abitativo, un servizio igienico, un ripostiglio e un disimpegno.

2.3 DATI CATASTALI

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Enna in data 18.05.2016 i beni in oggetto risultano così censiti:

IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario	
167	881	-	-	SEMIN. ARB.	2	09.00	Euro 7,20	Euro 1,63	

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin.	Reddito Agrario	
167	949	-	-	SEMIN. ARB.	2	11.25	Euro 9,01	Euro 2,03	



IMMOBILE N. 3

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per 500/1000									
Proprietà per 500/1000									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
167	950		2		A/4	2	vani 2,5	Euro 99,42	
STRADA VICINALE JACOPO piano T									

IMMOBILE N. 4

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	39	11550	4	1		A/4	3	vani 7,5	Euro 325,37
VIA DELLE MUSE n. 126 piani T-1 – 2-3									

IMMOBILE N. 5

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	39	11550	3	1		C/6	5	mq. 27	Euro 93,43
VIA DELLE MUSE n. 126 piani T									



IMMOBILE N. 6

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	F	39	12104	3	1	A/3	1	vani 9,5	Euro 402,32
VIA DELLE MUSE n. 96 - 98 piani T-1 - 2									

3. TITOLARITA' E PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Enna e da quanto riportato nella documentazione allegata agli atti, si è potuta verificare la titolarità e la provenienza dei beni oggetto di pignoramento:

IMMOBILE N. 1 - Terreno sito a Enna, c.da Jacopo, avente consistenza pari a 9 are, censito al Catasto Terreni, fg. 167 part. 881;

L'immobile è di proprietà dei debitori esecutati
per la quota di ½ indiviso. e

- La provenienza deriva da atto di vendita a rogito del notaio Liborio Di Salvo di Enna del 17.03.1988 rep. N. 38626/9614, e trascritto a Enna il 15.04.1988 ai n. 2880/2616;
L'immobile è stato acquistato dalla ditta:

IMMOBILI N. 2 - 3 - Terreno sito a Enna, c.da Jacopo, avente consistenza pari a 11 are e 25 centiare, censito al Catasto Terreni, fg. 167 part. 949 e sovrastante fabbricato particella 950;

Gli immobili sono di proprietà dei debitori esecutati
per la quota di ½ indiviso.

La provenienza deriva da atto di vendita a rogito del notaio Liborio Di Salvo di Enna del 08.09.1982 rep. N. 30985/7340, e trascritto a Enna il 24.09.1982 ai n. 7878/7355;

L'immobile è stato acquistato dalla ditta:

Per quanto riguarda il fabbricato, è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia. I proprietari hanno richiesto Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85; nel relativo capitolo sarà descritta la situazione urbanistica.



IMMOBILI N. 4 – 5 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 126, avente consistenza pari a 7,5 vani, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4 e Autorimessa sita in via delle Muse n. 126, part. 11550 sub. 3;

Gli immobili sono di proprietà dei debitori esecutati e
per la quota di ½ indiviso.

- La provenienza deriva da atto di vendita a rogito del notaio Salvatore Catania di Enna del 12.07.1978 rep. N. 42877/6736, e trascritto a Enna il 11.08.1978 ai n. 5652/4794;
L'immobile è stato acquistato dalla ditta:

Dal punto di vista catastale, l'attuale particella **11550 sub. 3** deriva dall'u.i. n. 11550 sub.3 – sub. 6, con la variazione del 09.09.2013, prot. n. EN0111665 per modifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. 11550 sub. 3 – 6, 3 deriva dall' u.i. n. 222 sub.1 – 224 sub.3, con la variazione del 09.09.2013, prot. n. EN0111356 per bonifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. n. 222 sub.1 – 224 sub.3 deriva dal frazionamento e fusione di due u.i., quella costituita dal mappale 222 e quella avente n. 224 sub. 1; tale variazione è stata eseguita il 26.05.1990, prot. n. A989 per frazionamento - fusione - sopraelevazione.

Dal punto di vista catastale, l'attuale particella **11550 sub. 4** deriva dall'u.i. n. 11550 sub.4 – sub. 7, con la variazione del 09.09.2013, prot. n. EN0111666 per modifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. 11550 sub. 4 – 7, 3 deriva dall' u.i. n. 222 sub.2 – 224 sub.4, con la variazione del 09.09.2013, prot. n. EN0111356 per bonifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. n. 222 sub.2 – 224 sub.4 deriva dal frazionamento e fusione di due u.i., quella costituita dal mappale 222 e quella avente n. 224 sub. 1; tale variazione è stata eseguita il 26.05.1990, prot. n. A989 per frazionamento - fusione - sopraelevazione.

IMMOBILE N. 6 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 96, 98, 100, avente consistenza pari a 9,5 vani, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 12104 sub. 3;

L' immobile è di proprietà dei debitori esecutati
per la quota di ½ indiviso.

- La provenienza deriva da:
Particella originaria n. 436:
atto di vendita a rogito del notaio Salvatore Argento di Enna del 28.08.1991 trascritto a Enna il 29.08.1991 ai n. 6320/5566;
L'immobile è stato acquistato dalla ditta:

Particelle originarie 212 e 213 graffate:

atto di vendita a rogito del notaio Filomena Greco di Enna del 27.07.2000 trascritto a Enna il 09.08.2000 ai n. 7460/6760;

L'immobile è stato acquistato dalla ditta:



Alla suddetta ditta l'immobile è pervenuto:

- per la quota di 10/30, per successione legittima del padre deceduto a Enna il 23.06.1997, con Denuncia di Successione n. 2042, vol. 314 del 19.12.1997. Al De Cuius pervenne per atto di vendita a rogito del notaio Enrico Giaimo di Enna in data 15.11.1939, trascritto a Caltanissetta il 11.01.1940 ai nn. 493/432;
- per la quota di 20/30 per successione legittima della madre deceduta a Enna il 16.03.2000, con Denuncia di Successione n. 1018, vol. 317 del 18.07.2000. Al De Cuius pervenne: per la quota di 5/30 per successione del descritta sopra; mentre per la restante quota di 15/30 per atto di vendita a rogito del notaio Enrico Giaimo di sopra descritta.

Dal punto di vista catastale, l'attuale particella **12104 sub. 3** deriva dall'u.i. n. 12104 sub.1 – sub. 2 e sub. 3, con la variazione del 03.01.2014, prot. n. EN0000404 per bonifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. 12104 sub. 1 - 2 – 3 deriva dall' u.i. n. 212 sub.1 – 213 sub.1 – 436 sub. 1, con la variazione del 03.01.2014, prot. n. EN0000343 per bonifica di identificativo catastale.

A sua volta l'u.i. n. n. 212 sub.1 – 213 sub.1 – 436 sub. 1 deriva dalla fusione di due u.i., quella costituita dai mappali 212 – 213 e quella avente n. 436; tale variazione è stata eseguita il 12.01.2005, prot. n. EN0002173 per fusione – ampliamento – diversa distribuzione spazi interni - ristrutturazione.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito a Enna, c.da Jacopo, censito al Catasto Fabbricati, particella 950, foglio 16

Il fabbricato risulta regolarmente accatastrato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 167, particella 950, z.c. 2, cat. A/4, classe 2, vani 2.5, R.C . € 99,42, Strada Vicinale Jacopo snc, piano T. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 02.02.1999, la quale rispecchia fedelmente la situazione dell'unità immobiliare.

IMMOBILE N. 4 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 126, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4

Il fabbricato risulta regolarmente accatastrato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 39, particella 11550 sub. 4, z.c. 1, cat. A/4, classe 3, vani 7.5, R.C . € 325,37, Via Delle Muse n. 126, piani T, 1, 2, 3. Vi è



corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 26.05.1990, la quale rispecchia fedelmente la situazione dell'unità immobiliare ad eccezione di alcune modifiche riguardanti una parete interna e un'apertura al piano secondo, pertanto deve essere aggiornata in modo da riportare tali modifiche.

IMMOBILE N. 5 - Autorimessa sita a Enna, via Delle Muse n. 126, censita al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 3

Il locale risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 39, particella 11550 sub. 3, z.c. 1, cat. C/6, classe 5, mq. 27, R.C . € 93,43, Via Delle Muse n. 126, piano T. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 26.05.1990, la quale rispecchia fedelmente la situazione dell'unità immobiliare.

IMMOBILE N. 6 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 96 – 98 - 100, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 12104 sub. 3

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 39, particella 12104 sub. 3, z.c. 1, cat. A/3, classe 1, vani 9.5, R.C . € 402,32, Via Delle Muse n. 96 – 98 - 100, piani T, 1, 2.

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 12.01.2005, la quale rispecchia fedelmente la situazione dell'unità immobiliare ad eccezione di una piccola modifica riguardante il vano a piano terra indicato come rip. Al posto di w.c. e l'indicazione della relativa finestra, pertanto deve essere aggiornata in modo da riportare tali modifiche.

5. FORMALITA' DA CANCELLARE

Per quanto riportato nella documentazione notarile redatta dal notaio Dott. Maria Angela Messana, allegata agli atti, e per quanto riscontrato dal sottoscritto con le visure catastali e con le visure eseguite presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 2 dicembre 2015 sull'immobile, sono emerse le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

5.1 ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO del 12.04.2005, ai nn. 4311/1313, atto Notaio Filomena Greco a favore



di “CREDITO SICILIANO SOCIETA’ PER AZIONI” con sede in Palermo ,
e successiva
annotazione ad iscrizione in data 16.12.2006 ai nn. 14952 in dipendenza dell’atto per proroga di
apertura credito ipotecario in conto corrente, rogante Notaio Filomena Greco di Enna, in data
30.11.2006 Rep. N. 18362.

5.2 ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10.04.2009 a Enna ai nn. 4020/463 per
euro 225.000,00 derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna in data
09.04.2009 Rep. N. 20967/7731 a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA
RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Regalbuto, contro
gravante
sugli immobili oggetto di pignoramento.

5.3 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 04.02.2016 ai nn. 642/547
nascente da atto giudiziario del Tribunale di Enna del 25/01/ 2016 a favore di BANCA DI
CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA’ COOPERATIVA”
con sede in Regalbuto,

per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno sopra gli immobili oggetto
di pignoramento.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo agli
immobili oggetto di pignoramento presso il Comune di Enna dal quale risulta che:

**IMMOBILI N. 1 – 2 - 3 Terreno sito a Enna, c.da Jacopo, censito al Catasto Terreni, fg. 167
part. 881e 949 con sovrastante fabbricato part. 950;**

Ricadono in zona “E” – Produttivo Agricolo – Intersezione completa pari al 100% dell’area.
Destinata a usi agricoli o silvo – pastorali. E’ ammessa la costruzione di case isolate di abitazione
con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc./mq. con altezza massima di m. 7,50 su due
piani; è ammessa inoltre la costruzione di rustici rurali fino a un limite di mc. 0,07 mc./mq.



IMMOBILI N. 4 – 5 - 6 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 126, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4 - Autorimessa, via Delle Muse n. 126, fg. 39 part. 11550 sub. 3 - Fabbricato via Delle Muse n. 96 – 98 - 100, fg. 39 part. 12104 sub. 3

Ricadono in zona “BA” – Saturazione e sostituzione edilizia – Intersezione completa pari al 100% dell’area. Destinata a operazioni trasformative destinate al rinnovo edilizio. E’ ammesso l’ampliamento, la sopraelevazione, demolizione e ricostruzione per un’altezza massima di 11 m., con una densità edilizia pari a 5,00 mc./mq., mentre per i lotti inferiori a 120 mq. la densità potrà raggiungere gli 8,00 mc./mq. e in quelli compresi tra i 120 e 200 mq. si potrà edificare un volume massimo di mc. 1000.

7. SITUAZIONE URBANISTICA DEI FABBRICATI

IMMOBILE 3 - Fabbricato sito a Enna, c.da Jacopo, censito al Catasto Fabbricati, particella 950, foglio 16

Dalle ricerche effettuate presso l’archivio del Comune di Enna, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia: infatti si è riscontrata una richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 13 della Legge 47/85 per la quale però non è stato completato l’iter burocratico per il rilascio della Concessione Edilizia; esiste agli atti anche un parere favorevole della Soprintendenza BB.CC. di Enna. Alla luce di quanto sopra, il fabbricato è da ritenersi abusivo, ma suscettibile di sanatoria, salvo diritti di terzi, ai sensi dell’art. 13 L.47/85, in quanto il volume realizzato rientra nei parametri urbanistici della zona infatti:

volume esistente: mc. 153,63

volume ammesso in zona “E” Produttivo Agricolo del P.R.G. del Comune di Enna:

abitazioni: 0,03 mc./mq.

locali agricoli: 0,07 mc./mq.

Quindi, data la superficie del fondo di mq. 2025,

- volume consentito per abitazione è: $\text{mq.}2025 \times 0,03 = \text{mc. } 60,75$
- volume consentito per locali agricoli è: $\text{mq.}2025 \times 0,07 = \text{mc. } 141,75$

pertanto il volume totale edificabile è $60,75+141,75 = \text{mc. } 202,50$.

Quindi il volume esistente rientra nei parametri urbanistici a condizione che una porzione dell’immobile venga adibita a locali agricoli.



STIMA COSTO ONERI PER SANATORIA

Ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria viene eseguita una stima dei costi necessari allo scopo (al fine del calcolo degli oneri si è ipotizzata una porzione destinata ad abitazione ed una a locali agricoli applicando le tariffe attualmente vigenti nel Comune di Enna e raddoppiando il valore così come dettato dall'art. 13 della L. 47/85):

- Oneri di progettazione: € 3.000,00

Oneri per rilascio Concessione Edilizia

- Costo di costruzione: $225,00 \times (12,00 + 25,30 \times 60\%) \times 1,30 \times 5\% \times 2 = € 795,01$
- Oneri di urbanizzazione: $2,68 \times 153,63 \times 2 = € 823,46$
- Diritti di segreteria: € 500,00
- Trascrizione Concessione Edilizia: € 300,00
- Bolli e spese varie: € 300,00
- Indennità ex. art. 15 L. 1497/39: € 500,00

Complessivamente il costo per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è di **€ 6.218,47**.

Sarà infine necessaria la redazione di un aggiornamento catastale della planimetria in atti per un costo di **€ 700,00**.

Si ribadisce che le due tettoie esistenti ed aventi struttura precaria dovranno essere demolite.

IMMOBILI N. 4 – 5 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 126, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4 - Autorimessa, via Delle Muse n. 126, fg. 39 part. 11550 sub. 3

I due immobili fanno parte di un'unica struttura quindi sono oggetto di unico iter amministrativo ai fini urbanistici.

Dalle ricerche effettuate si è riscontrato che il fabbricato in oggetto, quando è stato acquistato dai debitori eseguiti nel 1978, era costituito solo da tre vani a piano terra. In seguito i proprietari hanno ottenuto da parte del Comune di Enna la Concessione Edilizia n. 473/78 del 20.10.1979 per la demolizione e ricostruzione dell'immobile; successivamente, in data 26.04.1980, è stata rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 64/80, in variante a quella originaria. Dal confronto fra gli elaborati allegati alla predetta Concessione Edilizia e il rilievo eseguito dal sottoscritto è emerso che vi sono alcune difformità consistenti in:

- Piano terra: variazione distribuzione interna;
- Piano primo: variazione aperture sul prospetto esterno e chiusura di un terrazzino con ampliamento del w.c.;



- Piano secondo: stesse modifiche del piano primo con in più realizzazione di un balcone e di una parete interna;
- Piano sottotetto: realizzazione di un w.c. sovrastante il vano scala, chiusura di terrazzino e variazione falda tetto con mancata realizzazione della parte iniziale prospiciente via Muse.

Per quanto sopra detto, le variazioni apportate che costituiscono parziali difformità alla Concessione Edilizia n. 64/80 del 26.04.1980, sono suscettibili di sanatoria, salvo diritti di terzi, quindi necessitano di essere regolarizzate ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, ad eccezione della falda del tetto che deve essere resa conforme a tale Concessione, poiché allo stato attuale non rispetta i limiti di altezza imposti dal regolamento edilizio

STIMA COSTO ONERI PER SANATORIA

Ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria viene eseguita una stima dei costi necessari allo scopo:

Oneri di progettazione: € 2.000,00

Oneri per rilascio Concessione Edilizia

- Oneri ex art. 13 L. 47/85 = € 1000,00
- Diritti di segreteria: € 500,00
- Trascrizione Concessione Edilizia: € 300,00
- Bolli e spese varie: € 300,00

Complessivamente il costo per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è di **€ 4.100,00**.

Sarà infine necessaria la redazione di un aggiornamento catastale della planimetria in atti per un costo di **€ 700,00**.

IMMOBILE 6 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 96 - 98 - 100, fg. 39 part. 12104 sub. 3

Questo immobile era costituito in origine da due fabbricati, infatti i proprietari hanno acquistato il primo nell'anno 1991 eseguendo sullo stesso dei lavori di demolizione e ricostruzione, autorizzati con Concessione Edilizia n. 95/124 del 21.07.1995; mentre nel 2000 hanno acquistato il secondo immobile, realizzando dei lavori di ristrutturazione e modifica prospetti e alla copertura, con Concessione Edilizia n. 2003/101 del 04.07.2007, costituendo di fatto l'attuale immobile, nato dalla fusione dei due originari. Al fine di verificare la conformità urbanistica si è fatto riferimento a quest'ultima Concessione Edilizia.



Dal confronto fra gli elaborati allegati alla predetta Concessione Edilizia e il rilievo eseguito dal sottoscritto è emerso che vi sono alcune difformità consistenti in:

- Piano terra: variazione distribuzione interna con eliminazione di un muro portante, modifica di alcune pareti e realizzazione di un servizio igienico; modifica aperture su prospetto esterno;
- Piano primo: variazione distribuzione interna con eliminazione di un muro portante, modifica di alcune pareti; modifica aperture su prospetto esterno e realizzazione di un balcone;
- Piano sottotetto: piccole modifiche alla distribuzione interna con eliminazione di un muro portante; modifica aperture su prospetto esterno e realizzazione di un balcone.

Per quanto sopra detto, le variazioni apportate che costituiscono parziali difformità alla Concessione Edilizia n. 2003/101 del 04.07.2007, sono suscettibili di sanatoria salvo diritti di terzi e necessitano di essere regolarizzate ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85.

STIMA COSTO ONERI PER SANATORIA

Ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria viene eseguita una stima dei costi necessari allo scopo:

Oneri di progettazione: € 2.000,00

Oneri per rilascio Concessione Edilizia

- Oneri ex art. 13 L. 47/85 = € 1000,00
- Diritti di segreteria: € 500,00
- Trascrizione Concessione Edilizia: € 300,00
- Bolli e spese varie: € 300,00

Complessivamente il costo per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è di **€ 4.100,00**.

Sarà infine necessaria la redazione di un aggiornamento catastale della planimetria in atti per un costo di **€ 700,00**.

8. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo eseguito sugli immobili oggetto di pignoramento è emerso che tutti sono nella piena disponibilità dei proprietari.



9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI N. 1 – 2 – 3

FONDO RUSTICO CON ANNESSO FABBRICATO DI CONTRADA JACOPO

Per i beni in oggetto viene data una descrizione unica poiché, anche se identificati catastalmente come tre diverse unità, in realtà costituiscono un unico bene: un piccolo fondo rustico di are 20.25, con annesso piccolo fabbricato.

Il terreno, avente estensione di mq. 2025 è sito in c.da Jacopo del Comune di Enna, tra le frazioni di Enna Bassa e Pergusa, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si trova in zona “E” – Produttivo agricolo” del predetto comune, confina con strada pubblica e fondi delle ditte Perpignano, Barbarino e Camiolo; ha un andamento quasi pianeggiante con una modesta pendenza in direzione nord – sud, è destinato alla coltivazione di alberi da frutto, ulivo ed inoltre di ortaggi. E’ provvisto di cancello di accesso in ferro con recinzione costituita da rete in maglie metalliche e paletti in parte ferro e in parte in cemento. Si accede al fondo tramite la strada extraurbana che si diparte dalla S.S. 561 all’altezza del Km. 3+400.

Sul terreno sopra descritto insiste un fabbricato di modeste dimensioni, ad una sola elevazione fuori terra, costituito da un ampio vano abitativo pluriuso di mq. 31.70 e da un servizio igienico; ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solai in latero - cemento e copertura a tetto con manto di tegole; il prospetto esterno è privo di intonaco; gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in p.v.c.; la sua costruzione risale al 1990 circa; le sue condizioni di conservazione sono mediocri. Limitrofe al fabbricato insistono due tettoie aventi struttura precaria in metallo e copertura con pannelli di lamiera grecata, sono prive di finiture e in condizioni che ne consigliano la demolizione.

IMMOBILE N. 4

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI VIA DELLE MUSE N. 126

L’immobile , sito nel centro di Enna nelle vicinanze del vecchio ospedale, è un antico fabbricato che ha subito una ristrutturazione circa 30 anni fa, si sviluppa su quattro piani con ingresso al piano terra da via Delle Muse n. 126, dal quale, mediante una scala interna si accede ai piani superiori. E’ costituito, a piano primo, da due vani abitativi rispettivamente di mq. 12.00 e mq. 12.50 e da un ripostiglio di 5.40 mq.; a piano secondo si trovano altri due vani di mq. 9.90 e mq. 15.20 e un servizio igienico di mq. 5.50 con un disimpegno di mq. 1.70; a piano sottotetto si trova un ampio vano di 20.20 mq., un cucinino di 5.30 mq. e un servizio igienico di mq. 2.30. I suddetti vani sono in discrete condizioni di conservazione ed hanno finiture costituite da:



pavimenti in granito ai piani primo e secondo, in ceramica al piano terzo; i servizi igienici e la cucina hanno pavimenti e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica; le pareti dei vani sono rivestite da intonaco con strato finale in idropittura. La scala, compreso l'ingresso a piano terra, è pavimentata in granito con pareti rivestite fino a circa 1 m. di altezza da pannelli in legno con la restante altezza rifinita con idropittura. Gli infissi interni sono in legno tamburato ed esterni in legno massello con avvolgibili in p.v.c. ai piani primo e terzo, mentre quelli a piano secondo sono provvisti anche di doppi infissi in alluminio. Il prospetto esterno è rivestito con intonaco cementizio con base rivestita da pannelli di pietra tufacea e stipiti delle aperture coronati da mattoni pressati.

IMMOBILE N.5

LOCALE GARAGE DI VIA DELLE MUSE N. 124

Si trova al piano terra della struttura che comprende l'unità immobiliare descritta al punto precedente, ha ingresso da via Delle Muse n. 124 ed è destinato a garage. E' costituito, da un unico vano di mq. 35.00, in discrete condizioni di conservazione con finiture costituite da: pavimento in ceramica e pareti senza intonaco con pietra a vista; l'accesso è munito di infisso in metallo.

IMMOBILE N. 6

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI VIA DELLE MUSE N. 94

L'immobile, sito nel centro di Enna nelle vicinanze del vecchio ospedale, è un antico fabbricato che ha subito una ristrutturazione circa 10 anni fa si sviluppa su tre piani con ingresso al piano terra da via Delle Muse n. 94, dal quale, mediante una scala interna si accede ai piani superiori. E' costituito, a piano terra, oltre che dall'ingresso di 6.40 mq., da un locale di sgombero di mq. 17.40, da un vano di 18 mq. e un servizio igienico di 4 mq.; a piano primo vi è la cucina di mq. 14.10, con w.c. di 3.90 mq. e un ampio vano di 24.50 mq.; a piano secondo - sottotetto vi sono due vani sottotetto rispettivamente di mq. 10.90, 15.30 e uno di mq. 12.90, un servizio igienico di mq. 5.80, da un ripostiglio di 2.50 mq. e dal disimpegno di mq. 4.50.

I suddetti vani sono in buone condizioni di conservazione ed hanno finiture costituite da: pavimenti in parquet e monocottura al piano secondo, in monocottura ai piani terra e primo; i servizi igienici e la cucina hanno pavimenti e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica; le pareti dei vani sono rivestite da intonaco con strato finale in idropittura. La scala, compreso l'ingresso a piano terra, è pavimentata in marmo con pareti rivestite con idropittura. Gli infissi interni sono in legno tamburato ed esterni in alluminio, alcuni provvisti di doppio infisso sempre in alluminio ed alcuni provvisti di avvolgibili in p.v.c.. Il prospetto esterno è rifinito in parte con



mattoni pressati a vista e in parte in pietrame informe sempre lasciato a vista.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Al fine di determinare la valutazione degli edifici si sono prese in considerazione le superfici di tutti gli ambienti che lo compongono attribuendo a ciascuno un coefficiente per il quale moltiplicare la propria superficie in relazione alla destinazione d'uso, e così ottenere una superficie convenzionale da moltiplicare per il prezzo unitario stabilito. Inoltre verrà applicato un coefficiente che tiene conto della vetustà e dello stato di conservazione del bene.

Il prezzo unitario al metro quadrato applicato è dato da quotazioni di compravendite di immobili di nuova costruzione dello stesso tipo vigenti nella zona, applicando a questo prezzo i coefficienti di cui sopra si ottiene il reale valore di mercato del bene.

Per quanto riguarda il fondo agricolo, si è valutato come un unico bene, visto il vincolo che lega il terreno al fabbricato, conseguente alla modesta estensione del fondo.

IMMOBILI N. 1 - 2 - 3 Terreno sito a Enna, c.da Jacopo, censito al Catasto Terreni, fg. 167 part. 881e 949 con sovrastante fabbricato part. 950;

Terreno

Ai fini della valutazione di è tenuto conto che essendo asservito al fabbricato esistente e avendo una ridotta estensione, può solo essere considerato come pertinenza del fabbricato e quindi ha un valore ridotto rispetto a terreni non asserviti, quindi si è attribuito un valore di € 2,00 al mq.

Valore terreno: mq. 2025 x 2,00 = € 4.050,00

VALORE ARROTONDATO TERRENO € 4.000,00

Fabbricato

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
VANO 1	31,70	1,00	31,70
W.C.	5,60	0,80	4,48
CORTE	71,00	0,10	7,10

Superficie convenzionale Mq. 43,28

Calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,70



(considerata una vetustà di 30/40 anni, una qualità media e uno stato di conservazione discreto) si ottiene il seguente prodotto:

€ 900,00 (quotazione base) x 43,28 (superficie convenzionale) x 0,70 (coefficiente) =

€ 27.266,00 (valore del fabbricato)

VALORE ARROTONDATO FABBRICATO € 27.000,00

IMMOBILI N. 4 – 5 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 126, avente consistenza pari a 7,5 vani, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 11550 sub. 4 e Autorimessa sita in via delle Muse n. 126, part. 11550 sub. 3;

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
INGRESSO	9,70	0,80	7,76
RIP.	5,40	0,80	4,32
VANO 1	12,00	1,00	12,00
VANO 2	16,50	1,00	16,50
DISIMPEGNO	1,70	0,80	1,36
W.C.	5,50	0,90	4,95
VANO 3	9,90	1,00	9,90
VANO 4	15,20	1,00	15,20
W.C. sottotetto	2,30	0,80	1,84
CUCINA sottotetto	5,30	0,80	4,24
VANO 5 sottotetto	20,20	0,80	16,16
BALCONE	1,70	0,25	0,42
LOC. AUTORIMESSA	35,00	0,90	31,50

Superficie convenzionale Mq. 126,15

Per gli immobili n. 4 e 5 viene eseguita una unica valutazione poiché, pur essendo ufficialmente separati, di fatto costituiscono un unico bene in quanto l'autorimessa, facente parte dello stesso corpo di fabbrica dell'abitazione, è in realtà una sua pertinenza; il terrazzo al piano sottotetto viene escluso dalla valutazione poiché, come risulta dalla documentazione urbanistica dovrebbe essere



chiuso con la prima porzione della falda del tetto. Quindi, calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,60

(considerata una vetustà di 35 anni, una qualità media e uno stato di conservazione buono) si ottiene il seguente prodotto:

€ 1.000,00 (quotazione base) x 126,15 (superficie convenzionale) x 0,70 (coefficiente) =

€ 88.305,00 (valore del fabbricato)

VALORE ARROTONDATO € 88.000,00

IMMOBILE N. 6 - Fabbricato sito a Enna, via Delle Muse n. 96 - 98 - 100, censito al Catasto Fabbricati, fg. 39 part. 12104 sub. 3

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
INGRESSO	6,40	0,80	5,12
LOC. DI SGOMBERO	17,40	0,80	13,92
VANO 1	18,00	1,00	18,00
W.C.	4,00	0,90	3,60
VANO 2	24,50	1,00	24,50
W.C.	3,90	0,90	3,51
CUCINA	14,10	1,00	14,10
DISIMEGNO	4,70	0,80	3,76
W.C.	5,80	0,90	5,22
DISIMPEGNO	4,50	0,80	3,60
VANO 3 sottotetto	10,90	0,80	8,72
VANO 4 sottotetto	15,30	0,80	12,24
VANO 5	12,90	1,00	12,90
RIPOSTGLIO	2,50	0,70	1,75

Superficie convenzionale Mq. 130,94



calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,60 (considerata una vetustà di 10 anni, una qualità media e uno stato di conservazione buono) si ottiene il seguente prodotto:

€ 1.000,00 (quotazione base) x 130,94 (superficie convenzionale) x 0,80 (coefficiente) =

€ 104.752,00 (valore del fabbricato)

VALORE ARROTONDATO € 105.000,00

11. PIANO DI VENDITA (PREDISPOSIZIONE LOTTI DI VENDITA)

Da quanto sopra, per le ragioni esposte, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere effettuata in tre lotti. Uno comprendente il terreno con relativo fabbricato di contrada Iacopo, il secondo comprendente gli immobili n. 4 e 5, costituenti un unico corpo di fabbrica e il terzo rappresentato dall'immobile n. 6 di via Delle Muse n. 94

Di seguito vengono descritti i lotti di vendita predisposti dal sottoscritto.

LOTTO N. 1

Il primo lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dagli immobili n. 1, 2 e 3, fondo rustico sito in c.da Iacopo di Enna. Tale previsione è dettata dallo stato di fatto degli immobili suddetti in realtà costituiscono un unico bene, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Enna, al foglio 167, particelle 881 e 949 e nel Catasto Fabbricati, particella n. 950.

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario	
167	881	-	-	SEMIN. ARB.	2	09.00	Euro 7,20	Euro 1,63	



Catasto Terreni Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin.	Reddito Agrario	
167	949	-	-	SEMIN. ARB.	2	11.25	Euro 9,01	Euro 2,03	

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per 500/1000									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
167	950		2		A/4	2	vani 2,5	Euro 99,42	
STRADA VICINALE JACOPO piano T									

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di **€ 31.000,00**

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fondo è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.



LOTTO N. 2

Il secondo lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dagli immobili n. 4 e 5, fabbricato sito in via Delle Muse n. 126 di Enna. Tale previsione è dettata dallo stato di fatto degli immobili suddetti, in realtà costituiscono un unico bene riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Enna, al foglio 39/F, particelle 11550 sub. 3 e 11550 sub. 4.

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana									
F	39	11550	4	1		A/4	3	vani 7,5	Euro 325,37
VIA DELLE MUSE n. 126 piani T-1 – 2-3									

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana									
F	39	11550	3	1		C/6	5	mq. 27	Euro 93,43
VIA DELLE MUSE n. 126 piani T									

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di € 88.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.



LOTTO N. 3

Il terzo lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dall'immobile n. 6, fabbricato sito in via Delle Muse n. 94 di Enna. L'immobile suddetto, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Enna, al foglio 39/F, particelle 12104 sub. 3, come sopra riportato ha subito in tempi abbastanza recenti un intervento di ristrutturazione che lo ha reso un unico immobile destinato ad abitazione unifamiliare, pertanto dato lo stato dei luoghi, è da commercializzare come entità unica.

Catasto Fabbricati Comune di Enna									
Intestati:									
Proprietà per ½									
Proprietà per ½									
Dati identificativi del bene:									
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana									
F	39	12104	3	1		A/3	1	vani 9,5	Euro 402,32
VIA DELLE MUSE n. 96 - 98 piani T-1 - 2									

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di € 105.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.



12. VERIFICA SUL PAGAMENTO I.V.A.

Da quanto verificato dal sottoscritto in merito alla proprietà dei beni pignorati, questi risultano essere di proprietà di persone fisiche, pertanto non rientrante nella tipologia di quelli soggetti al pagamento dell'I.V.A.

13. VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

E' stata verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

14. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Dalle informazioni acquisite e per la tipologia delle unità immobiliari trattate, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, ne spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia.

15. VERIFICA SU ONERI

Dalle verifiche degli atti eseguite, gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

IL C.T.U.
Ing. Adriano Maurizi

