

TRIBUNALE
DI
ENNA

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 84/2015 R.G. Es.
PROMOSSA DA: BANCO POPOLARE SOC. COOP.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NICOSIA LI' 21.08.2018

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe RIZZO



Ingegnere Giuseppe Rizzo

Studio Tecnico D'Ingegneria

Via San Michele n. 182/B - 94014 - NICOSIA (EN)

tel./fax 0935 638940; cell. 347 1924723;

e-mail rizzogiuseppe.ing@alice.it



TRIBUNALE DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 84/2015 R.G. Es.

Promossa da: BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOP. A R.L.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del 20/12/2017, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Rizzo, con studio in Nicosia (EN) alla Via San Michele n. 182/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 585, esperto nel procedimento esecutivo promosso da BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L., oggi Banco BPM Società per Azioni, nato dalla fusione tra Banco Popolare Società Coop. e Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. a r.l., iscritto al R.G. Es. n. 84/2015, invitando lo stesso a comparire per prestare il giuramento di rito e ricevere l'incarico di stima.

Successivamente in data 10/01/2018, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento, ritirando copia del fascicolo.

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo,*



in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni 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 beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,*



- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;*
- n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- r) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



- s) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- t) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 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.*

A seguito del conferimento dell'incarico di consulenza, il sottoscritto convocava le parti per eseguire il sopralluogo sui beni oggetto di procedimento, tramite comunicazione PEC per la parte promotrice e raccomandata A/R per i debitori esecutati; riguardo a quest'ultimi, la corrispondenza postale per due volte non andava a buon fine, riportando come motivazione che il destinatario risulta sconosciuto; a tal proposito si precisa che il sottoscritto aveva già richiesto e ottenuto il certificato di residenza dei debitori esecutati, che confermava la correttezza dell'indirizzo utilizzato.

Il sottoscritto avviava quindi la procedura per la notificazione della comunicazione di sopralluogo tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, che aveva esito positivo in data 12/03/2018 presso lo stesso indirizzo di residenza dei debitori esecutati.

A seguito quindi di ulteriori comunicazioni intercorse con la parte esecutata, che richiedeva un rinvio della data prefissata, in data 27/04/2018 il sottoscritto esperto poteva finalmente recarsi sui luoghi per cui è procedimento, effettuando l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie, alla presenza di entrambi i debitori esecutati (Allegato 1 – verbali di sopralluogo).



Dall'attento esame della documentazione catastale e dei certificati e documenti in atti e reperiti, il sottoscritto rilevava che uno dei beni immobili sottoposti ad Atto di Pignoramento del 01/10/2015 - rep. 1181/2015 - trascritto presso i Registri Immobiliari di Enna ai nn. 7944/6447 in data 02/11/2015, e precisamente l'**Immobile numero 4**, consistente in un fabbricato sito a Valguarnera Caropepe (EN) in Via Cagliari n. 12, censito al catasto al **Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6**, era in realtà stato precedentemente svincolato dall'ipoteca iscritta a favore della parte promotrice in forza del mutuo per cui si procede, tramite ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/04/2010, in Notaio Greco Filomena di Enna Repertorio 21822/8335, trascritta a Enna il 23/04/2010 ai numeri 3911/381.

Infatti, con Atto di compravendita del 15/04/2010, Notaio Greco Filomena di Enna Repertorio 21820/8333, trascritto a Enna il 19/04/2010 ai numeri 3680/2854, il fabbricato di cui alla part. 44 – sub. 6 veniva venduto dai debitori eseguiti ai signori
rappresentano gli attuali proprietari dello stesso.

A seguito di tale rilevazione, il sottoscritto segnalava quanto appreso alla parte promotrice, la quale conseguenzialmente trasmetteva al Tribunale di Enna in data 15/02/2018 istanza di riduzione parziale del pignoramento con richiesta di cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al bene censito al Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 15 – part. 44 – sub. 6.

In ragione di quanto sopra esposto, si è ritenuto opportuno, nell'ambito della presente relazione di consulenza, non prendere in considerazione il suddetto bene.

RISPOSTA AI QUESITI

Espletato quanto sopra il sottoscritto è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Quesito a.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire e controllare i dati catastali ed i certificati e documenti in atti, ha effettuato un sopralluogo ed ha rilevato che i beni immobili sottoposti ad Atto di Pignoramento del 01/10/2015 - rep. 1181/2015 - trascritto presso i Registri Immobiliari di Enna ai nn. 7944/6447



in data 02/11/2015, consistono in:

- **Beni immobili n. 1, 2, 3:**

un fabbricato per civile abitazione e annesso fondo di terreno composto da due particelle catastali, siti alla c/da Mandrascati s.n.c. in agro del Comune di Enna (EN).

- **Bene immobile n. 4:**

un fabbricato per civile abitazione sito nel centro abitato del Comune di Valguarnera Caropepe (EN) in via Cagliari n. 12.

Come è già stato descritto in premessa, il **bene immobile n. 4** (fabbricato sito a Valguarnera Caropepe in via Cagliari n. 12, censito al Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6) era stato precedentemente svincolato dall’ipoteca per la quale si procede iscritta a favore della parte promotrice, la quale ha già presentato al Tribunale di Enna istanza di riduzione parziale del pignoramento con richiesta di cancellazione limitatamente al suddetto bene, **ragione per cui nell’ambito della presente relazione di consulenza non si prenderà in trattazione detto immobile.**

Il **bene immobile n. 1** oggetto di procedimento consiste in un terreno agricolo sito alla c/da Mandrascati in agro del Comune di Enna (EN), censito al N.C.T. del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 268** di are 17.40, qualità: AA – seminativo – classe 1 – are 09.76 – R.D. € 7,31 – R.A. € 1,51; AB – uliveto – classe 3 – are 07.64 – R.D. € 1,78 – R.A. € 1,18.

Il **bene immobile n. 2** consiste in un terreno agricolo sito sempre alla c/da Mandrascati in agro del Comune di Enna (EN), censito al N.C.T. del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 269** di are 18.30, qualità: AA – seminativo – classe 1 – are 08.09 – R.D. € 6,06 – R.A. € 1,25; AB – uliveto – classe 3 – are 10.21 – R.D. € 2,37 – R.A. € 1,58.

La particella 268 è collocata a nord e confina interamente sul lato sud con l’adiacente particella 269, venendo di fatti a costituire un unico fondo, che però risulta tagliato in due parti dal passaggio pressoché in mezzo della Strada Provinciale n. 4 “Bivio Mulinello – Grottacalda”, che però allo stato attuale non è rilevabile in mappa catastale poiché non risulta censita.

Il suddetto fondo unico, per come sopra descritto, è confinante a nord con il vecchio tracciato della menzionata strada provinciale, ad oggi utilizzato



come strada interpodereale pubblica di collegamento interno, censita catastalmente. Ad ovest con proprietà e con proprietà a sud con proprietà e con proprietà ad est con proprietà.

Il *bene immobile n. 3* oggetto di procedimento consiste in un fabbricato collocato all'interno del terreno sopra descritto censito come particella n. 269, e quindi anch'esso sito a Enna alla c/da Mandrascati.

Risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 441**: Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 116 mq (escluse aree scoperte 97 mq), Rendita € 295,41. È costituito da due corpi staccati, entrambi ad un'unica elevazione a piano terra, di cui quello principale adibito a civile abitazione e quello minore rappresentante un locale di sgombero di pertinenza, adibito a garage/magazzino.

Come verrà meglio specificato nel proseguo della presente relazione, il sottoscritto ha rilevato in fase di sopralluogo per i beni immobili sopra descritti alcune importanti difformità tra lo stato dei luoghi ed i documenti catastali. In particolare:

- adiacenti al corpo principale del fabbricato di cui al foglio 224 – part. 441 risultano realizzati alcuni vani aggiuntivi, non presenti nella planimetria catastale, utilizzati per la funzione abitativa; è altresì presente una tettoia aperta realizzata tra i due corpi componenti il fabbricato, con struttura precaria in ferro e copertura in alluminio;
- all'interno del terreno di cui alla particella 268 è presente un secondo fabbricato, non accatastato, ad uso agricolo – produttivo, con struttura in acciaio ad una sola elevazione a piano terra;
- all'interno del terreno di cui alla particella 269 sono presenti due modesti manufatti, non accatastati, in disuso e dalle scarse caratteristiche costruttive, adibiti a box per cavalli e ricovero per animali domestici.

Come verrà meglio descritto in risposta all'apposito quesito, le suddette strutture risultano non conformi urbanisticamente e nemmeno suscettibili di sanatoria, per cui se ne dovrà prevedere la demolizione.

Si può quindi affermare che vi è conformità tra i dati rilevati in sede di



sopralluogo e quelli ricavati dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e quelli emergenti dai certificati in atti, ad esclusione delle strutture abusive e non accatastate descritte sopra, relative rispettivamente ai vani aggiuntivi ed alla tettoia esterna presenti nel fabbricato di cui alla particella 441, al fabbricato presente all'interno del terreno di cui alla particella 268 ed ai due modesti manufatti presenti all'interno della particella 269.

A corredo di quanto riportato, si allegano alla presente relazione le visure, la mappa e le planimetrie catastali (Allegato 2).

Quesito b.

Il sottoscritto ha verificato che la proprietà esclusiva dei beni oggetto di pignoramento, identificati con la risposta al quesito "a", è in capo ai due debitori esecutati, coniugi tra loro, per una quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Non vi è quindi comproprietà con altri soggetti oltre ai due coniugi debitori, le generalità dei quali sono riportate in separato foglio (Allegato 9).

Si ribadisce ancora che si esclude dalla presente trattazione il bene identificato nell'Atto di Pignoramento come immobile n. 4 (fabbricato sito a Valguarnera Caropepe in Via Cagliari n. 12, censito al Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6), il quale, come già descritto, risulta di proprietà esclusiva di altri soggetti ed era stato precedentemente svincolato dall'ipoteca per la quale si procede iscritta a favore della parte promotrice.

Inoltre si evidenzia che il fondo di terreno costituito dalle due particelle contigue n. 268 e n. 269 risulta parzialmente occupato dalla Strada Provinciale n. 4 "Bivio Mulinello – Grottacalda", che lo attraversa pressoché in mezzo separandolo in due parti comunicanti tra loro solo attraverso la strada stessa, la quale allo stato attuale non risulta rilevabile in mappa catastale poiché non è censita. Dalla superficie di terreno attribuita come proprietà dei debitori esecutati verrà quindi sottratta la quota parte di superficie occupata dalla strada provinciale menzionata.

Quesito c.

Il sottoscritto esperto ha accertato l'esatta provenienza dei beni ed ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle



visure ipotecarie acquisite (Allegato 5).

In particolare, si è accertato che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza dei seguenti Atti Notarili Pubblici:

- beni immobili indicati come fabbricato censito al **fg 224 – part. 441** e terreno censito al **fg 224 – part. lle 268 e 269**: detti immobili risultano in proprietà dei debitori esecutati in regime di comunione dei beni, in forza di
– Atto di Compravendita a rogito del Notaio Carlo Zimbone di Valguarnera Caropepe (EN) Rep. 4393 del 03/05/2000 – trascritto a Enna il 16/05/2000 con Registro Particolare n. 4193 Registro Generale n. 4629 – con il quale i debitori esecutati acquistavano la piena proprietà dei beni dal

alla signora Furnari le due particelle di terreno n. 268 e n. 269 erano pervenute in forza di acquisto da

effettuato con Atto di Compravendita in data 21/07/1971 a rogito del Notaio N. Argento, registrato al n. 1409, trascritto a Enna con nota in data 08/09/1971.

Il bene identificato nell'Atto di Pignoramento come immobile n. 4 (fabbricato sito a Valguarnera Caropepe in Via Cagliari n. 12, censito al Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6) che, come già indicato, si esclude dalla presente trattazione poiché è stato precedentemente svincolato dall'ipoteca per la quale si procede, è stato alienato da

con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna Rep. n. 21820/8333 del 15/04/2010 – trascritto a Enna il 19/04/2010 con Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3680. I debitori esecutati divennero proprietari in forza di acquisto dai signori Todisco M.A. e A. con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna Rep. n. 15570/5001 del 13/07/2005 — trascritto a Enna il 19/07/2005 con Registro Particolare n. 5193 Registro Generale n. 8286.

Quesito d.

In riferimento alla documentazione allegata agli atti di causa ed a quella reperita dal sottoscritto nelle indagini condotte, si è verificata la regolarità e la



completezza della stessa, ed è stato quindi possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva immobiliare in questione.

Quesito e.

Dagli accertamenti effettuati presso l’Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto esperto ha riscontrato che i beni immobili in oggetto risultano regolarmente accatastati al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Enna, per come risulta dalle visure catastali, rispettivamente al:

- **Terreni: Foglio n. 224, Particelle n. 268 e 269;**
- **Fabbricato: Foglio n. 224, Particella n. 441;**

come sopra già evidenziato e dettagliatamente descritto.

In merito alla rilevazione catastale dei beni risultano però di notevole importanza le annotazioni di seguito riportate.

Per il fabbricato sito in c/da Mandrascati, censito al Foglio n. 224 – Particella n. 441, sono state riscontrate in fase di sopralluogo alcune lievi modifiche interne del corpo principale rispetto alla planimetria catastale, che però, a parere dello scrivente esperto, secondo anche quanto definito dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 dell’Agenzia del Territorio, non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la variazione con la redazione di una nuova planimetria. È stata però anche riscontrata la presenza di alcuni vani aggiuntivi, non presenti nella planimetria catastale, in merito ai quali il sottoscritto ha condotto specifica indagine presso il Comune di Enna, riscontrando l’inesistenza di qualsivoglia relativa documentazione autorizzativa. Si tratta quindi di locali realizzati abusivamente che, come si dirà meglio nel proseguo della presente relazione, nella risposta all’apposito quesito, non risultano nemmeno suscettibili di sanatoria e quindi dovranno essere sottoposti a demolizione.

Come sopra già descritto, le due particelle di terreno num. 268 e 269 risultano adiacenti l’una all’altra in modo tale costituire un unico fondo; questo però risulta difatti tagliato in due parti dal passaggio pressoché in mezzo della Strada Provinciale n. 4 “Bivio Mulinello – Grottacalda”, che allo stato attuale non risulta però censita catastalmente e quindi nemmeno rilevabile in mappa. Tale circostanza comporterebbe la necessità di effettuare l’aggiornamento della mappa catastale, con frazionamento delle due particelle



in capo ai debitori eseguiti e la creazione della particella relativa alla strada provinciale, quest'ultima ovviamente avente una più ampia estensione rispetto all'area strettamente relativa ai beni considerati. Tale variazione non può certamente essere di competenza del sottoscritto esperto, ma dovrebbe essere a carico dell'Ente pubblico proprietario della strada.

All'interno della particella di terreno censita al num. 268 il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di una struttura non accatastata: un fabbricato con struttura in acciaio, ad una elevazione a piano terra, con copertura ad un'unica falda, di dimensioni in pianta di circa 5,10 ml × 17,80 ml, altezza di gronda pari a 2,70 ml.

Per valutare la regolarità di detta struttura alle norme urbanistico-edilizie, il sottoscritto ha condotto specifica indagine presso il Comune di Enna, riscontrando la documentazione relativa all'Autorizzazione Edilizia n. 18/10 del 05/05/2010. Come si dirà meglio nel proseguo della presente relazione, nella risposta all'apposito quesito, si è riscontrato che detta struttura è stata realizzata in difformità alla suddetta autorizzazione, in modo tale da non essere nemmeno suscettibile di sanatoria, tale quindi da doverne prevedere la demolizione.

All'interno della particella di terreno censita al num. 269 il sottoscritto ha infine rilevato la presenza di due piccole strutture non accatastate:

- un box per cavalli con basamento in cls e struttura e pareti in legno, ad una elevazione a piano terra, di dimensioni in pianta di circa 3,00 ml × 4,10 ml, altezza di gronda pari a 2,90 ml;
- un piccolo casotto per animali in muratura, di dimensioni in pianta di circa 2,60 ml × 2,50 ml, altezza di gronda pari a 2,00 ml.

Dette piccole strutture, non autorizzate urbanisticamente, hanno caratteristiche tali da non essere nemmeno suscettibili di sanatoria, e quindi se ne dovrà prevedere la demolizione.

Quesito f.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto, ed in particolare le ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II di Enna, si è ottenuto che sui beni immobili in oggetto, oltre alle formalità che fanno riferimento al procedimento esecutivo



in esame, grava ad oggi la seguente iscrizione pregiudizievole, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 27/12/2011, Reg. Part. 1082, Reg. Gen. 11135 – Atto Giudiziario di **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 26/10/2011 – Rep. N. 581/2011 – capitale € 27.058,18 – totale € 54.000,00 – a favore di “Banca Nuova S.p.a.” con sede in Palermo codice fiscale 05940510828, a carico dei debitori eseguiti, gravante sulle particelle 441, 268 e 269 oggetto di pignoramento. Per completezza di esposizione si specifica che la seguente trascrizione pregiudizievole citata negli atti del procedimento:

- TRASCRIZIONE del 18/01/2012, Reg. Part. 749, Reg. Gen. 804 – Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili del 23/12/2011 – Rep. N. 1/2012 – Ufficiale Giudiziario di Enna – a favore di “C.R.I.A.S. – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE” con sede in Catania codice fiscale 00239850878,

risulta gravante sul fabbricato sito a Valguarnera C. censito al foglio n. 15 – particella n. 44 – sub. 6, di cui si è detto ampiamente nei precedenti paragrafi, che è stato stralciato dalla trattazione della presente relazione.

Gli atti relativi alle ispezioni ipotecarie condotte dal sottoscritto esperto vengono allegati alla presente relazione (Allegato 5).

Quesito g.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Enna, a seguito di formale richiesta protocollata in data 28/02/2018 – prot. n. 8751, il certificato di destinazione urbanistica n. 82/2018 del 16/03/2018 per i terreni ed il fabbricato oggetto di esecuzione (Allegato 6). Dal suddetto certificato si evincono le seguenti destinazioni dei beni previste dagli strumenti urbanistici comunali:

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente:

- Il terreno di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 268** ricade in parte in **Zona “S” – Infrastrutture Viarie** ed in parte in **Zona “V” – Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale)**.
- Il terreno di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 269** ed il fabbricato di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 441** ricadono in **Zona “E” – Produttivo agricolo**.



Secondo il Piano Regolatore Generale adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, quindi in salvaguardia:

- Il terreno di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 268** ricade in parte in **Zona “S” – Infrastrutture Viarie** ed in parte in **Zona “E” – Aree di Verde Agricolo**.
- Il terreno di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 269** ricade in parte in **Zona “S” – Infrastrutture Viarie** ed in parte in **Zona “E” – Aree di Verde Agricolo**.
- Il fabbricato di cui al **Foglio n. 224 – Particella n. 441** ricade in **Zona “E” – Aree di Verde Agricolo**.

La zona “S” – Infrastrutture Viarie in cui in parte ricadono le due particelle 268 e 269 è relativa alla Strada Provinciale n. 4 “Bivio Mulinello – Grottacalda” che, come detto, attraversa i due terreni occupandone una parte. L’intera area ricade in Zona “E” – Verde Agricolo, ma bisogna tenere conto della fascia di rispetto determinata dalla strada provinciale, che interessa una parte cospicua delle due particelle.

I terreni ed il fabbricato in oggetto ricadono infine in un’area soggetta a vincolo idrogeologico.

Quesito h.

Come descritto in precedenza, i beni oggetto di procedimento comprendono:

- un fabbricato sito a Enna in c/da Mandrascati s.n.c., distinto in catasto al Foglio n. 224 – Part. n. 441;
- un terreno sito a Enna in c/da Mandrascati s.n.c., distinto in catasto al Foglio n. 224 – Part. n. 268; all’interno di esso è stata rilevata la presenza di un fabbricato non accatastato, con struttura in acciaio e basamento in c.a., a destinazione agricolo-produttiva, ad una elevazione a piano terra, di dimensioni in pianta di circa 5,10 ml × 17,80 ml e altezza di gronda pari a 2,70 ml;
- un terreno sito a Enna in c/da Mandrascati s.n.c., distinto in catasto al Foglio n. 224 – Part. n. 269; all’interno di esso è stata rilevata la presenza di due piccole strutture non accatastate, piuttosto modeste, in disuso e dalle non ottimali condizioni costruttive, consistenti rispettivamente in un box per cavalli realizzato con basamento in cls e struttura e pareti in legno,



ad una elevazione a piano terra, di dimensioni in pianta di circa 3,00 ml × 4,10 ml e altezza di gronda pari a 2,90 ml, e in un piccolo casotto per animali in muratura, di dimensioni in pianta di circa 2,60 ml × 2,50 ml e altezza di gronda pari a 2,00 ml.

Il fabbricato censito al **Fg. 224 – Part. 441** è composto, come già descritto, da due corpi staccati, entrambi ad unica elevazione fuori terra (piano terra) di cui quello principale adibito a civile abitazione e quello minore a locale di sgombero di pertinenza. Per tale fabbricato il Comune di Enna ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 773/2000 del 20/04/2000 su domanda “Mod. 47/85 – A” presentata in data 01/04/1986 – prot. n° 9965; dagli atti della suddetta concessione risulta che lo stesso è stato costruito nel 1975.

Rispetto a tale concessione, il sottoscritto ha riscontrato, oltre ad alcune lievi modifiche della suddivisione interna del corpo principale, che non si ritengono comunque rilevanti ai fini della valutazione della conformità urbanistico-edilizia, l’aggiunta di altri vani adiacenti ad esso che non risultano né dai documenti autorizzativi né dalla planimetria catastale.

In particolare, nella parte sud ed est, sul retro rispetto al prospetto nord principale, nello spazio compreso tra le pareti esterne del fabbricato ed il muro di contenimento di fronte, sono stati ricavati dei vani aggiuntivi rifiniti, tramite copertura del suddetto spazio con pannelli in “termocopertura”, rispettivamente utilizzati come lavanderia e ripostiglio – w.c. e servizi – camera, per una superficie complessiva di circa 30 mq, creando una comunicazione diretta interna con il corpo principale in corrispondenza del vano w.c. e una nuova apertura di ingresso dall’esterno sul lato est.

All’esterno, inoltre, nell’area compresa tra il corpo principale e quello minore adibito a magazzino – garage, è stata realizzata una tettoia aperta, di superficie pari a circa 50 mq, con struttura precaria in ferro e copertura in lamiera.

Dall’indagine condotta presso il Comune di Enna, si è riscontrata l’inesistenza di qualsivoglia documentazione che attestasse la regolarità alle norme urbanistico-edilizie dei descritti vani aggiuntivi al corpo principale e della tettoia esterna, i quali quindi sono stati realizzati abusivamente.



I suddetti locali aggiuntivi, utilizzati come abitazione, non presentano caratteristiche strutturali idonee; inoltre, secondo gli indici volumetrici prescritti dal PRG del Comune di Enna, la superficie di terreno disponibile non è sufficiente a permettere la costruzione del volume relativo ad essi.

Anche la tettoia esterna non presenta caratteristiche costruttive e strutturali adeguate.

Ne consegue quindi che non sussistono per essi le condizioni di conformità affinché siano suscettibili di sanatoria, per cui se ne dovrà necessariamente prevedere la demolizione.

I costi associati a tali interventi di demolizione e ripristino dei luoghi come allo stato iniziale sono stati approssimativamente stimati in € 4.000,00 (euro quattromila/00) per i vani aggiuntivi ed in € 500,00 (euro cinquecento/00) per la tettoia, comprensivi delle lavorazioni speciali (oneri di sicurezza, trasporto e conferimento a discarica autorizzata) associate alla rimozione di tutti i particolari tipi di materiali presenti, per un totale di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

Il fabbricato rilevato all'interno del terreno distinto in catasto al Foglio n. 224 – Part. n. 268, non accatastato, consiste in un manufatto in buone condizioni costruttive e di epoca piuttosto recente, a destinazione agricolo-produttiva, allo stato attuale in disuso, con struttura in acciaio e basamento in c.a., ad una elevazione a piano terra con copertura ad un'unica falda, di dimensioni in pianta di circa 5,10 ml × 17,80 ml e altezza di gronda pari a 2,70 ml. In particolare la lunghezza di 17,80 ml risulta composta dalla parte chiusa vera e propria di lunghezza pari a 14,00 ml e da una parte aperta antistante l'ingresso principale di lunghezza pari a circa 3,80 ml.

Per valutare la regolarità di detto fabbricato alle norme urbanistico-edilizie, il sottoscritto ha condotto specifica indagine presso il Comune di Enna, riscontrando che per lo stesso è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 18/10 del 05/05/2010 su domanda presentata dai debitori eseguiti in data 12/03/2010 prot. n. 11536.

Dall'esame dei relativi grafici di progetto autorizzati, si è riscontrato che la struttura è stata realizzata in difformità al suddetto provvedimento; in particolare, l'autorizzazione prevedeva la realizzazione di un manufatto di



dimensioni complessive in pianta pari a 4,00 ml × 8,00 ml, mentre è stato realizzato delle dimensioni in pianta di 5,10 ml × 14,00/17,80 ml; inoltre, è stata variata la posizione planimetrica e l'orientamento dello stesso all'interno della particella, in modo tale che, sia per effetto di tale spostamento che delle maggiori dimensioni realizzate, risulta interferente con l'area relativa alla fascia di rispetto stradale determinata dalla vicina strada provinciale.

Ne deriva quindi che il fabbricato, così come realizzato, non è conforme in materia urbanistico-edilizia e non è nemmeno suscettibile di sanatoria neanche ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985 (oggi trasfuso nell'art. 36 del DPR 380/2001), poiché non presenta i requisiti necessari e sufficienti per ottenere il titolo concessorio in sanatoria.

Si ritiene inoltre estremamente improbabile poter prevedere l'esecuzione di lavori atti a ristabilire le dimensioni del fabbricato come da progetto autorizzato; la struttura infatti è stata realizzata di dimensioni maggiori non solo in lunghezza (per la quale è più facile suddividere la stessa in moduli strutturali aggiungibili o eliminabili) ma anche in larghezza, variando quindi nettamente la sezione strutturale principale.

Per le considerazioni sopra esposte si conclude che la suddetta struttura dovrà essere demolita. Il costo associato è stato approssimativamente stimato in € 8.000,00 (euro ottomila/00), comprensivo delle lavorazioni speciali (oneri di sicurezza, trasporto e conferimento a discarica autorizzata) associate alla rimozione di tutti i particolari tipi di materiali presenti.

Le due piccole strutture non accatastate rilevate all'interno del terreno di cui al Foglio n. 224 – Part. n. 269, piuttosto modeste, in disuso e dalle non ottimali condizioni costruttive, consistono rispettivamente in:

- un box per cavalli realizzato con basamento in cls e struttura e pareti in legno, ad una elevazione a piano terra e copertura in manto di tegole a doppia falda, di dimensioni in pianta di circa 3,00 ml × 4,10 ml e altezza di gronda pari a 2,90 ml;
- un piccolo casotto per animali in muratura di blocchetti in cls, con copertura ad una falda con manto in ondulina in eternit, di dimensioni in pianta di circa 2,60 ml × 2,50 ml e altezza di gronda pari a 2,00 ml.



Dall'indagine condotta presso il Comune di Enna, si è riscontrata l'inesistenza di qualsivoglia documentazione autorizzativa che ne attestasse la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio. Si deduce quindi che tali strutture sono state realizzate abusivamente.

Entrambe le strutture sono inoltre collocate in una posizione tale da non garantire la distanza minima dalla vicina strada provinciale, rientrando pienamente all'interno della relativa fascia di rispetto stradale; non presentano nemmeno caratteristiche strutturali e costruttive del tutto idonee. Ne consegue che per dette strutture non sussistono le condizioni di conformità affinché siano suscettibili di sanatoria; bisognerà quindi procedere alla loro demolizione, in modo tale da conferire al terreno interessato i requisiti di conformità urbanistico-edilizia richiesti.

Il costo associato a tali interventi di demolizione è stato approssimativamente stimato in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), comprensivo delle lavorazioni speciali necessarie (oneri di sicurezza, trasporto e conferimento a discarica autorizzata) associate alla rimozione dei diversi materiali presenti ed in particolare della copertura in amianto.

Su tutti i beni in oggetto non risultano infine ad oggi procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto, né istanze di condono e/o sanatoria presentate.

Quesito i.

I beni pignorati oggetto della presente trattazione non risultano gravati da censo, livello o uso civico e quindi non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi e che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito l.

Non sono state rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate o contratte, né spese condominiali (non trattandosi di tale tipologia di beni), né il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Quesito m.

Il sottoscritto, dalla verifica degli atti di giudizio e della documentazione reperita, non ha riscontrato nessun attestato di prestazione energetica



riguardante il fabbricato oggetto di pignoramento, sito a Enna in c/da Mandrascati s.n.c., distinto in catasto al Foglio n. 224 – Particella n. 441; si è proceduto pertanto, trattandosi di immobile adibito ad uso abitativo, ad effettuare il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio, pervenendo alla definizione della classe energetica corrispondente, così come previsto dalla normativa vigente. In particolare, come deducibile dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto e allegato alla presente relazione (Allegato 7), l'immobile in questione è classificabile come appartenente alla **classe energetica "E"**.

Quesito n.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che i beni immobiliari oggetto di esecuzione di cui i due debitori esecutati sono proprietari per una quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, risultano liberi e nella loro piena disponibilità e dagli stessi occupati.

Si rammenta che, come ampiamente già descritto sopra, il pignoramento ha colpito anche il bene identificato come immobile n. 4, consistente in un fabbricato sito a Valguarnera Caropepe in Via Cagliari n. 12, censito al catasto al Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6, il quale è stato escluso dalla presente trattazione poiché risulta di proprietà esclusiva di altri soggetti ed era stato già precedentemente svincolato dall'ipoteca per la quale si procede iscritta a favore della parte promotrice.

Inoltre si evidenzia nuovamente che il fondo di terreno costituito dalle due particelle contigue n. 268 e n. 269 risulta parzialmente occupato dalla Strada Provinciale n. 4 "Bivio Mulinello – Grottacalda", che lo attraversa circa in mezzo separandolo in due parti, comunicanti tra loro solo attraverso la strada stessa, la quale allo stato attuale non risulta censita catastalmente e quindi nemmeno rilevabile in mappa. Dalla superficie di terreno attribuita come proprietà dei debitori esecutati verrà quindi sottratta la quota parte occupata dalla strada provinciale menzionata.

Quesito o.

I beni immobili in oggetto consistono in un fabbricato con annesso terreno circostante, ed un'altra porzione di terreno confinante, separato dal primo dall'attraversamento di una strada provinciale, siti alla c/da Mandrascati in



agro del Comune di Enna, censiti al catasto al Foglio n. 224, Particelle n. 441, 269 e 268.

Sono collocati a margine del territorio del Comune di Enna nella parte sud/est, ad una distanza dallo stesso secondo la viabilità principale di circa 24 Km, a confine con il territorio del Comune di Valguarnera Caropepe (EN), dal quale centro abitato distano circa 1,5 Km in linea d'aria in direzione sud/ovest. Come detto, i due terreni sono attraversati dalla Strada Provinciale n. 4 "Bivio Mulinello – Grottacalda", dalla quale hanno entrambi accesso diretto.

Il fondo di terreno costituito dalle due particelle attigue n. 268 e n. 269 ha una superficie catastale complessiva di 3.570 mq (rispettivamente 1.740 mq e 1.830 mq). Tale fondo è però attraversato dalla Strada Provinciale n. 4 "Bivio Mulinello – Grottacalda", non censita catastalmente e quindi nemmeno rilevabile in mappa, che determina una riduzione della superficie disponibile del terreno (Foto 33).

In particolare, la particella n. 269 collocata a sud (Foto 26-29, 32, 33), avente una superficie catastale pari a 1.830 mq, è occupata dalla strada sul lato nord per una piccola porzione approssimativamente pari a circa 200 mq, considerando ovviamente anche le pertinenze della stessa come banchine, fossi di guardia e scarpate, rimanendo una superficie libera di circa 1.630 mq.

La particella n. 268 collocata a nord (Foto 34-36), avente una superficie catastale pari a 1.740 mq, è occupata dalla strada sul lato sud per una porzione più ampia approssimativamente pari a circa 740 mq, rimanendo una superficie libera di circa 1.000 mq.

All'interno delle due particelle sono presenti inoltre delle strutture non accatastate, costruite in difformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e non suscettibili di sanatoria. Si tratta di un fabbricato ad una elevazione a piano terra, a destinazione agricolo – produttiva, con struttura in acciaio, di dimensioni pari a circa 5,10 ml × 17,80 ml, altezza di gronda di 2,70 ml, realizzato all'interno della particella 268 (Foto 35-38), e di due modesti manufatti con strutture in legno e in muratura di piccole dimensioni, per ricovero cavalli e animali da cortile, presenti all'interno della particella 269 (Foto 29-31).



Il fondo è collocato ad una quota media di circa 590 mt sul livello del mare, su un versante con pendenza modesta verso nord. La natura agricola dello stesso è stata in modo evidente alterata dalla creazione di piazzali, stradelle e terrazzamenti a servizio dei fabbricati presenti. Il fondo ricade in Zona “E” – agricola del P.R.G. vigente nel Comune di Enna; una parte cospicua è però interessata dal vincolo di fascia di rispetto stradale, scaturente dalla strada provinciale che lo attraversa; l’intera area è inoltre soggetta a vincolo idrogeologico.

Il **fabbricato censito come particella n. 441** è costituito da due costruzioni isolate staccate, entrambe ad una elevazione a piano terra, di cui quella principale e più grande adibita a civile abitazione (Foto 1-6) e quella di pertinenza più piccola adibita a garage – magazzino di servizio (Foto 7, 24, 25), collegate da un ampio cortile esterno pavimentato (Foto 22, 23). In corrispondenza di quest’ultimo, nello spazio compreso tra le due strutture, è presente una tettoia aperta con struttura non idonea in ferro e copertura in lamiera, realizzata abusivamente e nemmeno suscettibile di sanatoria.

Al cortile si accede tramite una stradella interna pavimentata in cemento (Foto 26), che ha accesso diretto nella strada provinciale (Foto 32).

Il fabbricato è stato realizzato intorno all’anno 1975 e si trova in buone condizioni sia strutturali che delle rifiniture, il tutto come si può meglio evincere dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 4).

Il corpo principale destinato ad abitazione è composto da una sola elevazione a piano terra, di superficie lorda (compreso cioè le pareti perimetrali esterne) pari a circa 87 mq ed altezza netta pari a 2,90 ml, con copertura a falde con manto in tegole marsigliesi. È caratterizzato da struttura in c.a. che versa in buone condizioni senza evidenza di segni di ammaloramento e/o cedimenti. I prospetti esterni sono rivestiti in intonaco colorato con la parte bassa ed altre porzioni decorate con rivestimento in pietra da taglio (Foto 1-6, 22, 23).

Ad esso si accede dall’ingresso posto sul lato nord, in corrispondenza del quale è presente un ampio porticato avente struttura in c.a. ed estensione corrispondente alla larghezza del fabbricato (Foto 1).

Dall’ingresso si accede direttamente ad un ampio salone (Foto 10-13), di



superficie pari a circa 28 mq, che funge anche da collegamento a tutti i restanti vani dell'abitazione, dotato, oltre dell'apertura esterna di ingresso, anche di un'ampia finestra di larghezza pari a 1,80 ml.

Dal salone, immediatamente sul lato destro rispetto all'ingresso, si accede al vano cucina (Foto 8, 9), avente una superficie di circa 11 mq, dotato di un'apertura di collegamento diretto con l'esterno sempre sul lato nord e di una finestra adiacente di larghezza 0,75 ml. Dalla cucina si ha collegamento con un piccolo vano adiacente utilizzato come ripostiglio, di superficie pari a circa 3 mq.

Sullo stesso lato della cucina, dopo la stessa, si accede ad un vano destinato a camera da letto (Foto 16), avente superficie pari a circa 8,5 mq, dotato di una finestra di larghezza 1,50 ml.

Sempre dal salone, in fondo sul lato sinistro si accede ad un vano destinato a camera da letto matrimoniale (Foto 14, 15), di superficie pari a circa 16,5 mq, dotato di una finestra di larghezza pari a 1,50 ml.

In fondo al salone, frontalmente, si accede invece al vano w.c. (Foto 17), di superficie pari a circa 4 mq, la cui finestra di larghezza 0,75 ml è stata trasformata in porta e non comunica più con spazio esterno bensì con dei vani aggiuntivi, di superficie complessiva pari a circa 30 mq, destinati rispettivamente a lavanderia e ripostiglio – w.c. e servizi – camera (Foto 18-21); tali locali sono stati realizzati abusivamente e non sono suscettibili di sanatoria, e dovranno quindi essere demoliti.

Tutti i vani si presentano in buone condizioni, alcuni con piccoli segni di infiltrazione di umidità; risultano ben rifiniti, con pavimentazione in ceramica e pareti e soffitto con intonaco e finitura finale in parte con tinteggiatura, in parte con carta da parati, in parte con rivestimento in legno; il vano w.c. presenta rivestimento a piastrelle fino a poco più di metà altezza. L'infisso esterno di ingresso principale è in legno in ottime condizioni; i restanti infissi sono caratterizzati dalla parte interna in legno a taglio termico e vetro camera e dalla parte esterna in alluminio con oscurante a persiana, anch'essi in ottime condizioni.

L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico; l'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è realizzato con termosifoni in acciaio



e caldaia a pellet di non recente installazione; è altresì presente un boiler per acqua calda di capacità 50 litri ed una pompa di calore utilizzata soprattutto per il raffrescamento.

La copertura a falda determina un locale sottotetto, allo stato rustico e dalle caratteristiche tali da renderlo non abitabile, al quale si può accedere direttamente da una scala esterna collocata sul lato sud del fabbricato, al di sotto della quale è ricavato un vano ripostiglio

Il corpo secondario di pertinenza, destinato a garage – magazzino, è composto da una sola elevazione a piano terra, di superficie lorda (comprese cioè le pareti perimetrali esterne) pari a circa 35 mq ed altezza netta pari a 2,70 ml, con copertura a falde con manto in tegole marsigliesi. È caratterizzato da struttura in muratura, in buone condizioni senza segni particolarmente rilevanti di ammaloramento e/o cedimenti. I prospetti esterni sono rivestiti in intonaco colorato con la parte bassa ed altre porzioni decorate con rivestimento in pietra da taglio (Foto 24, 25).

È composto da un vano unico, di superficie netta pari a circa 27 mq, con portone di accesso in ferro sul lato nord di larghezza pari a 3,00 ml. È presente altresì una finestra sul lato lungo prospiciente sul cortile, di larghezza 1,00 ml.

Il locale si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto non rifiniti e con pavimentazione in condizioni non ottimali, con segni di infiltrazione di umidità.

Quesito p.

Il valore dei beni immobili oggetto di stima è stato valutato sulla base di analisi specifiche e indagini di mercato, tenendo in considerazione soprattutto il contesto territoriale e la particolare ubicazione in cui sono inseriti, la relativa situazione del mercato immobiliare attuale e le specifiche caratteristiche che li contraddistinguono.

In particolare, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno determinare **un valore unico a corpo** per i tre beni immobiliari oggetto di esecuzione, poiché risultano consistenti in un fabbricato a casa singola, una particella di terreno di esigua estensione all'interno della quale è interamente ubicato il fabbricato stesso ed una seconda particella di terreno per la maggior parte separata dalla prima dalla strada provinciale che li attraversa, anch'essa di esigua estensione.



Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore unico relativo ai beni immobili che il sottoscritto propone, con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto delle modalità di vendita dei beni (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, è pari rispettivamente a:

- **terreno e fabbricato siti a Enna in c/da Mandrascati s.n.c.**, censiti al catasto al **Fg. n. 224 – Part.lla n. 441, 269 e 268**, terreno suddiviso in due particelle di estensione rispettivamente pari ad 1.830 mq e 1.740 mq (estensione complessiva pari a 3.570 mq), fabbricato composto da due corpi staccati (abitazione e garage/magazzino) entrambi ad una elevazione a piano terra:

valore stimato a corpo **€ 80.000,00 (euro ottantamila/00)**.

La suddetta stima ha tenuto altresì conto del fatto che le due particelle di terreno sono occupate in parte dalla Strada Provinciale n. 4 “Bivio Mulinello – Grottaacalda”, per come ampiamente descritto nella presente relazione.

I debitori esecutati sono in piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni degli immobili stimati, per cui la quota in capo ad essi è pari al valore intero.

A tale valore unico bisogna sottrarre l'importo delle spese quantificate per la demolizione delle strutture abusive presenti all'interno, rispettivamente pari a:

- vani aggiuntivi al corpo principale del fabbricato, nella parte sud ed est, sul retro rispetto al prospetto nord principale, rispettivamente adibiti a lavanderia e ripostiglio – w.c. e servizi – camera, per una superficie complessiva di circa 30 mq: costo di demolizione pari ad **€ 4.000,00 (euro quattromila/00)**;
- tettoia aperta di pertinenza al cortile del fabbricato, nell'area compresa tra il corpo principale e quello minore, di superficie pari a circa 50 mq, con struttura precaria in ferro e copertura in lamiera: costo di demolizione pari ad **€ 500,00 (euro cinquecento/00)**;
- due piccole strutture presenti all'interno della particella n. 269 rispettivamente adibite a box per cavalli (con basamento in cls e struttura e pareti in legno, ad una elevazione a piano terra, dimensioni 3,00 ml × 4,10 ml × H 2,90 ml) e casotto per animali (in muratura, dimensioni 2,60 ml ×



2,50 ml × H 2,00 ml): costo di demolizione pari ad € **1.500,00 (euro millecinquecento/00)**;

- fabbricato con struttura in acciaio, ad una elevazione a piano terra, dimensioni 5,10 ml × 17,80 ml × H 2,70 ml, presente all'interno della particella n. 268: costo di demolizione pari ad € **8.000,00 (euro ottomila/00)**.

Il costo complessivo dei lavori di demolizione delle strutture abusive ammonta quindi ad € **14.000,00 (euro quattordicimila/00)**, alla luce del quale quindi il valore netto a corpo dei beni immobili oggetto di esecuzione risulta pari a:

valore netto stimato a corpo € **66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**.

Quesito q.

Il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla vendita dei beni immobili descritti in un unico lotto.

Le ragioni di tale considerazione appaiono più evidenti per quanto riguarda il fabbricato di cui alla part. 441 ed il terreno di cui alla part. 269. Il fabbricato, infatti, è interamente collocato all'interno del suddetto terreno, nel quale inoltre sono presenti le varie aree di pertinenza dello stesso e soprattutto la relativa strada di accesso; inoltre, la particella presenta un'estensione alquanto esigua, tale da non poter considerare nemmeno ipotizzabile un frazionamento della stessa.

Per quanto riguarda invece il terreno di cui alla particella n. 268, questo, tranne per una piccolissima porzione, risulta staccato dal terreno relativo alla part. 269 per l'attraversamento della strada provinciale. Se si considerano però l'estensione ridotta di tale particella, la riduzione dovuta all'occupazione della strada, il vincolo relativo alla fascia di rispetto stradale che interessa quasi interamente la sua superficie, la destinazione urbanistica agricola e la presenza al suo interno di una struttura da dover demolire, tali fattori rendono assolutamente poco appetibile l'acquisto separato di tale bene, che quindi, a parere dello scrivente, è più opportuno ricollegare ai vicini immobili descritti.

Il piano di vendita degli immobili oggetto di procedimento è quindi sintetizzabile in:

lotto n. 1 – terreno e fabbricato siti a Enna in c/da Mandrascati s.n.c.,



consiti al Catasto al Foglio n. 224 – Particelle n. 441, 269 e 268:

trattasi di un terreno suddiviso in due particelle catastali separate dal passaggio della Strada Provinciale n. 4 “Bivio Mulinello – Grottacalda”, di estensione catastale complessiva pari a 3.570 mq, di cui circa 940 mq occupati dalla strada, a destinazione agricola con presenza parziale di vincolo di fascia di rispetto stradale, comprendente all’interno un fabbricato di non recente realizzazione, in buono stato di conservazione, composto da due corpi staccati ad una elevazione a piano terra, di cui quello principale destinato ad abitazione di superficie netta pari a circa 71 mq, e quello secondario destinato a magazzino – autorimessa di superficie netta pari a circa 27 mq, stimati per un valore a corpo pari a:

€ 80.000,00 (euro ottantamila/00).

Al valore stimato vanno sottratte le spese relative alla demolizione delle strutture abusive presenti, stimate pari a € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Quesito r.

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione secondo quanto richiesto (Allegato 4).

Sono stati acquisiti altresì presso l’Ufficio Provinciale di Enna dell’Agenzia del Territorio la planimetria catastale del fabbricato e l’estratto di mappa catastale dei terreni (Allegato 2), ed è stata redatta una sovrapposizione delle particelle interessate sull’immagine satellitare, con indicazione delle strutture presenti all’interno e della strada provinciale interferente (Allegato 3).

Quesito s.

Come evidenziato precedentemente, i beni in perizia sono tutti di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, in regime di comunione legale dei beni.

Quesito t.

Il trasferimento dei beni di cui alla presente perizia non è soggetto al pagamento dell’IVA; gli alloggi hanno le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le peculiarità di abitazioni di lusso.



Quesito u.

Il sottoscritto ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, riscontrando innanzitutto che, come ampiamente descritto nell'ambito della presente relazione, uno dei beni immobili sottoposti a pignoramento, e precisamente quello indicato come **Immobile n. 4**, consistente in un fabbricato sito a Valguarnera Caropepe (EN) in Via Cagliari n. 12, censito al catasto al **Foglio n. 15 – Part. n. 44 – Sub. n. 6**, era in realtà stato precedentemente svincolato dall'ipoteca iscritta a favore della parte promotrice in forza del mutuo per cui si procede, tramite ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/04/2010, in Notaio Greco Filomena di Enna Repertorio 21822/8335, trascritta a Enna il 23/04/2010 ai numeri 3911/381.

Infatti, con Atto di compravendita del 15/04/2010, Notaio Greco Filomena di Enna Repertorio 21820/8333, trascritto a Enna il 19/04/2010 ai numeri 2854/2854, il fabbricato di cui alla part. 44 – sub. 6 veniva venduto dai signori **GIUSEPPE RIZZO** e **ANNA RIZZO** che attualmente **GIUSEPPE RIZZO** e **ANNA RIZZO** rappresentano gli attuali proprietari dello stesso.

A seguito di tale rilevazione, il sottoscritto segnalava quanto appreso alla parte promotrice, la quale conseguenzialmente trasmetteva al Tribunale di Enna in data 15/02/2018 istanza di riduzione parziale del pignoramento con richiesta di cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al bene censito al Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 15 – part. 44 – sub. 6.

In ragione di ciò, si è ritenuto opportuno, nell'ambito della presente relazione di consulenza, non prendere in considerazione il suddetto bene.

Inoltre, sono state riscontrate le seguenti ulteriori inesattezze:

- nell'atto di pignoramento risulta omessa una parte della descrizione dell'immobile n. 1 (compresa la sua indicazione come tale), non comparando i dati relativi al Comune di appartenenza, al tipo di catasto in cui è censito ed ai relativi numeri di foglio e particella; vengono solo indicati la natura del bene, la consistenza e l'indirizzo, permettendo di poterlo identificare come il terreno sito a Enna in c/da Mandrascati snc, censito al Foglio 224 – Part. 268, di consistenza pari a 17 are 40 centiare, relativo appunto al bene indicato come Immobile n. 1 nella presente



relazione;

- nella relativa nota di trascrizione addirittura questo bene non viene riportato completamente, indicando come immobile n. 1 quello che nell'atto di pignoramento è invece denominato immobile n. 2, e così via a seguire (viene indicato come immobile n. 2 quello che nell'atto di pignoramento è denominato immobile n. 3 e viene indicato come immobile n. 3 quello che nell'atto di pignoramento è denominato immobile n. 4).

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 9 allegati:

- **Allegato 1:** verbale di sopralluogo;
- **Allegato 2:** visure, estratto di mappa e planimetria catastali;
- **Allegato 3:** immagine satellitare e particelle catastali;
- **Allegato 4:** documentazione fotografica;
- **Allegato 5:** ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 6:** certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 7:** Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 8:** documentazione autorizzativa reperita presso il Comune di Enna;
- **Allegato 9:** generalità ditta esecutata.

Nicosia, lì 21/08/2018

L'Esperto

(Dott. Ing. Giuseppe Rizzo)

