

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14R.G.

G.E. Dr. N. Noto

promossa da

**CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE
ARTIGIANE.**

contro

Stampa circolare: **ORDINE DEI LEGALISTI DELLA PROV. DI ENNA**
Dott. *Biagio Dell'Aquila*

Enna 23/11/2015

Deposita nella
Cancelleria del Tribunale oggi

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

27/11/2015
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE n.75/14 R.G. Esec. Imm.

PROMOSSA DA: **CASSA REGIONALE PER IL CREDITO
ALLE IMPRESE ARTIGIANE**

CONTRO: [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Nunzio Noto del Tribunale di Enna.

A. PREMESSA

Il 13.05.2015 il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. N. Noto, a seguito di ordinanza del 27.03.2015 nominava il sottoscritto Ing. Dell'Aria Biagio, con studio in Enna in via Donna Nuova n.68 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione promossa dalla **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**, con sede In Catania Corso Italia 104, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Piazza Armerina in Via Capizzi n. 22 lo studio dell'Avv. Patrizia Ferraro, contro [REDACTED]

[REDACTED] domiciliati entrambi in via Giacomo Matteotti n. 100, del comune di Piazza Armerina.

Lo stesso veniva invitato a comparire nell'udienza del 13.05.2015 per il giuramento di rito e per affidargli il seguente:

MANDATO

- 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;*

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro [REDACTED]

- piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso di affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
 - o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
 - q) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

OPERAZIONI PERITALI

Si premette che per adempiere il mandato conferitogli, il sottoscritto ha compiuto preliminarmente accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e Uff. Tecnico del Comune di Piazza Armerina, al fine di reperire tutta la documentazione necessaria relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Per visionare i luoghi, il sottoscritto C.T.U ha effettuato in data 19.10.2015 un sopralluogo negli immobili siti in Piazza Armeria Via Giacomo Matteotti n. 100, in c.da Scalisa e c.da Nociara, dopo avere avvisato la **Cassa Regionale per il**

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

credito alle imprese artigiane tramite l'Avv. Ferraro Patrizia con Pec n.275.20151006160118.23036.01.11.18 (ved. allegato n.1) e [REDACTED]

[REDACTED] tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n. 13692922747-7. (ved. allegato n. 1)

Lo stesso visionava attentamente tutti i beni oggetto di pignoramento, effettuava una scrupolosa documentazione fotografica e infine redigeva verbale delle operazioni peritali. (ved. allegato verbale).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

QUESITO A

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

Il cespite pignorato, così come risulta dagli atti di causa, è composto dai seguenti beni immobili, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] domiciliati entrambi a Piazza Amerina in via Giacomo Matteotti n.100, ed identificati all'Agenzia del Territorio come segue:

Terreni siti in agro di Piazza Armerina C.da Nociara (ved. allegato n.2-3):

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
204	3		AA	Seminativo 3	3 52 10		€ 17.49	€ 4.04
204	3		AB	Pascolo 2	01 00		€ 0.13	€ 0.05
204	43		AA	Seminativo 3	54 59		€18.33	€4.23
204	43		AB	Pascolo 2	01 00		€ 0.13	€ 0.05
204	48			Seminativo 4	81 10		€12.57	€ 4.19
204	57		AA	Seminativo 4	80 29		€12.44	€4.15
204	57		AB	Pascolo 2	03 01		€0.39	€0.16

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane
contro [REDACTED]

Confini e consistenza dell'appezzamenti di terreno sito in C.da "Scalisa" e C.da "Nociara" agro di Piazza Armerina

L'appezzamento di terreno contraddistinto all'Agenzia del Territori di Enna al **fg. 205 part. 11** di estensione pari a are 64, centiare 30, confina a nord con [redacted] pa, [redacted] e [redacted] Chiello di Piazza Armerina, a sud confina con [redacted] a, [redacted] a e [redacted] Ca [redacted] [redacted] R [redacted], ad ovest con [redacted] F [redacted], [redacted] d infine ad est con la strada interpodereale C.da Torre di Pietro.

L'appezzamento di terreno contraddistinto all'Agenzia del Territori di Enna al **fg 204 part. 4** di estensione pari a are 56 centiare 70, confina a nord, a sud ed est con il Demanio dello Stato ad ovest con [redacted]

Gli appezzamenti di terreni contraddistinti all'Agenzia del Territori di Enna al **fg 204 part. 3 e 43** una di estensione pari a are 53 centiare 10 e l'altra di estensione pari a are 55 centiare 60, confinano a nord con [redacted] + 6, a sud con il Demanio dello Stato, ad est con [redacted] e [redacted], ad ovest con [redacted].

Gli appezzamenti di terreni contraddistinti all'agenzia del Territori di Enna al **fg 204 part. 48 e 53** una di estensione pari ad are 81 centiare 10 e l'altra di estensione pari ad are 89 centiare 29, confinano a nord con il Demanio dello Stato, a sud ed est con la strada interpodereale c.da Nociara, ad ovest con il Demanio dello Stato e con [redacted] e [redacted], F [redacted] [redacted] [redacted].

Stato di conservazione degli appezzamenti di terreno siti in C.da Scalisa e C.da Nociara, agro di Piazza Armerina.

La prima porzione di terreno ha confini regolari, ubicato su di un versante della collina di C.da "Scalisa" e dal punto di vista orografico si presenta alquanto

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro [redacted]

pianeggiante con una pendenza verso est-ovest, nella direzione di un compluvio naturale. Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento.

La seconda porzione di terreno ha confini regolari ed è anch'esso sul versante della collina di "C.da "Nociara" poco distante del primo appezzamento sopra citato. Dal punto di vista orografico si presenta pianeggiante, con caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche del terreno che acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento.

I diversi appezzamenti menzionati sono del tutto privi di recinzione.

Ubicazione degli immobili siti in Via G. Matteotti

L'immobile oggetto di pignoramento costituito da un fabbricato contraddistinto dall'agenzia dell'entrata al fg. 130 part. 3545 zona cens. 1 cat. C/2 classe 5° consistenza 11 mq rendita € 34,09, confina con proprietà Augeri e Paternicò ad est, con proprietà Ficarra ad ovest.

Mentre l'immobile censito dall'Agenzia dell'Entrate fg. 130 part. 3547 sub 2 zona cens. 1, Cat. A/4 classe 1° consistenza 6 vani rendita € 167,33 fg 130 part. 3547 sub 3 zona cens. 1 Cat C/1 classe 7° consistenza 30 mq rendita 582,56 confina a nord con Via Giacomo Matteotti, a sud con Casa [REDACTED], casa [REDACTED] e [REDACTED], ad est con casa [REDACTED] a ad ovest casa [REDACTED], (ved. foto n. 6-7-8).

Descrizione dell'immobile ad uso residenziale

L'immobile, costruito intorno agli anni '60 con struttura portante in muratura, è composto da 7,5 vani posti tra il piano terra, primo, secondo e terzo piano, identificato all'Agenzia dell'Entrata al fg 130 part. 3547 sub 2 e 3, (ved. allegato n. 11) da locale di sgombero posto a piano terra sito a Piazza Armerina in Via Giacomo Matteotti n. 92 (erroneamente catastato in via Diana mentre originariamente era

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro [REDACTED]

via Riana n. 52 oggi via G. Matteotti) esteso catastalmente 11 mq, censito all'Agenzia dell'Entrate al fg 130 part. 3545 sub 2.

Dalle operazioni peritali il fabbricato, fg 130 part. 3547 sub 2 e 3, si sviluppa su tre elevazioni e risulta così composto:

- Piano terra composto:
 - ✓ Da un ingresso ove è presente la scala per accedere al piano soprastante.
 - ✓ Da un negozio con annesso un vano bagno;
- Piano primo:
 - ✓ Da un pianerottolo;
 - ✓ Da una scala-ingresso;
 - ✓ Da stanza da letto con annesso wc;
 - ✓ Da un balcone.
- Piano secondo:
 - ✓ Da n.2 camere da letto;
 - ✓ Da un WC;
 - ✓ Da un corridoi;
 - ✓ Da un balcone a galleria;
- Piano terzo:
 - ✓ Da un vano scala;
 - ✓ Vano pranzo;
 - ✓ Vano cucina;
 - ✓ Wc-lavanderia;
 - ✓ Balcone;

In particolare gli ambienti hanno le seguenti superfici:

	Destinazione	Sup. Totale	
Piano terra			
	Terrazzo d'ingresso	mq.	14,067
	WC	mq.	3,572
	Vano Negozio	mq.	27,375
Primo Piano			
	Ingresso-pianerottolo- scala	mq.	4,706
	Camera da Letto	mq.	22,639
	WC	mq.	4,815

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

	Balcone	mq.	3,543
Secondo Piano			
	Scala	mq.	5,482
	Corridoio	mq.	4,747
	Cameretta n. 1	mq.	13,487
	Cameretta n. 2	mq.	13,144
	WC	mq.	2,425
	Balcone	mq.	3,543
Terzo Piano			
	Scala	mq.	7,469
	Sala da pranzo	mq.	17,915
	Cucina	mq.	9,742
	WC- lavanderia	mq.	3,561
	Balcone	mq.	7,555

Stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato si presenta in un buono stato di conservazione in particolare all'interno.

Il prospetto del piano terra dell'immobile si presenta con intonaci di tipo silicati in buon stato di conservazione, mentre nei successivi piani i prospetti sono con intonaci di tipo ai minerali che presentano alcuni interventi e sono in un mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi presenti nell'immobile, oggetto di pignoramento, sono in alluminio di vecchia realizzazione e composti da infissi interno e doppio infisso con veneziana.

Proseguendo la perizia, il sottoscritto accede all'interno dell'immobile ove vi è un pianerottolo d'ingresso avente una porta d'accesso al vano piano terra, costituito da un wc e da un vano negozio entrambi caratterizzati da pavimenti e muri in ceramica in mediocri condizioni di stato, (ved. foto nn. 9-10-11-12-13).

Dal pianerottolo inizia la prima rampa di scala rivestita con granito e con le mura imbiancate, (ved. foto n.14).

Alla fine della prima rampa si accede al primo piano dell'immobile ove è posta la camera da letto con annesso un vano bagno; la camera da letto si presenta con una pavimentazione in ceramica e le mura imbiancate e come affaccio su via G. Matteotti tramite balcone, (ved. foto nn.15-16). Mentre il bagno si presenta con pavimenti e rivestimenti in ceramica con mediocri condizioni di stato, (ved. foto nn.17-

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

18). Proseguendo con la seconda rampa di scala rivestita in ceramica si accede al secondo piano e tramite un corridoio si può accedere a due camere da letto con pavimento in ceramica e mura imbiancate con affaccio tramite balcone su Via G. Matteotti, a un piccolo bagno senza luce ed aria esterna con pavimentazione e rivestimento in ceramica in mediocri condizioni di stato, (ved. foto nn.19-20-21-22-23-24-25-26-27-28). Accedendo al terzo piano tramite la terza e ultima rampa di scala, rivestita in ceramica e mura imbiancate si è accertato la presenza di un vano pranzo con annesso vano cucina e con un wc-lavanderia, (ved. foto nn. 29-30-31-32-33-34-35-36).

L'immobile è fornito da riscaldamento a metano, da un condizionatore d'aria posto solo sul piano terra precisamente nel vano negozio e da una stufa a pellet nel vano pranzo.

QUESITO B

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile sito in Via Giacomo Matteotti n. 98-100, rappresentato al Catasto Fabbricato al fg 130 part. 3545 e fg 130 part. 3547 sub 1 e 2, risultano di proprietà [REDACTED] per essere pervenuti agli stessi in comunione legale dei beni.

Mentre i terreni, siti in agro di Piazza Armerina c.da Nociara, e contraddistinti al fg 204 part. 3,43,48,57, risultano di esclusiva proprietà [REDACTED]

Invece i terreni siti in agro di Piazza Armerina c.da Scalisa, contraddistinti al fg 205 part.11 e fg. 204 part. 4, risultano di proprietà [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

QUESITO C

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

Esame della documentazione Ipo-Catastale ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. ed aggiornata alla data 01.12.2014, ha visionato la visura ipotecaria alla Conservatoria dei RR.II. di Enna che all'Agenzia del Territorio di Enna, nonostante risulti agli atti di causa la relazione notarile redatta dal **Dott. Amalia Macri Pellizzeri** Notaio di Piazza Armerina.

Sui beni, oggetto di pignoramento, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ Relazione notarile relativamente alla procedura esecutiva promossa con pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il giorno 1° dicembre 2014 ai nn. 8741/6758, a favore della C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane con sede a Catania codice fiscale e partita IVA 00239850878 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per le quote appresso infra meglio indicate riguardanti i seguenti immobili così descritti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento:

- 1) **Fabbricato sito in Piazza Armerina in Via G. Matteotti n. 92 (ex Via Diana n. 52)**, consistente in unità immobiliare adibita a deposito, estesa catastalmente metri quadrati (mq 11) a piano terra; rappresentato al catasto fabbricati al foglio 130, mappale 3545, cat. C/2, mq 11, via Giacomo Matteotti, (ex via Diana n. 52);
- 2) **Fabbricato sito in Comune di Piazza Armerina in Via Giacomo Matteotti n. 88**, consistente in unità immobiliare adibita a civile abitazione, composta da sei unità catastali, posti tra piano primo, secondo e terzo piano; rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 130, mappale 3547 sub 2, cat. A/4 vani 6, via Giacomo Matteotti n. 88;

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

- 3) **Fabbricato sito in Comune di Piazza armerina in Via Giacomo Matteotti n. 86**, consistente in unità immobiliare adibita a locale commerciale, estesa catastalmente metri quadrati trenta (mq 30) a piano terra; rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 130, mappale 3547 sub 3, cat. C/1 mq 30 Via Giacomo Matteotti n. 86, piano T; pignoramento trascritto sugli immobili sopraindicati ai numeri 1), 2) e 3) per la quota $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno contro [REDACTED] sopra generalizzati;
- 4) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Nociara, al foglio 204, part. 3 di are 52,10
- 5) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Nociara, al foglio 204, part. 43 di are 54,59
- 6) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Nociara, al foglio 204, part. 48 di are 81,10
- 7) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Nociara, al foglio 204, part. 57 di are 80,29
- 8) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Scalisa, al foglio 204, part. 4 di are 56,70
- 9) Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla c.da Scalisa, al foglio 205, part. 11 di are 64,30; pignoramento trascritto sugli immobili sopraindicati ai numeri 4), 5), 6), 7), 8) e 9) per l'intero contro [REDACTED] sopra generalizzato.

Dai Registri Immobiliari e catastali gli immobili oggetto della presente risultano annotati come segue:

- 1) **Fabbricato sito in Piazza Armerina in Via Giacomo Matteotti, (ex via Diana n. 52)**, consistente in unità immobiliare adibita a deposito, estesa catastalmente metri quadrati (mq 11) a piano

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro [REDACTED]

terra; rappresentato al catasto fabbricati al foglio 130, mappale 3545, cat. C/2, cl 5, mq 11, via Diana n. 52, piano T r.c. € 34,09;

- 2) **Fabbricato sito in Comune di Piazza armerina in Via Giacomo Matteotti n. 88**, consistente in unità immobiliare adibita a civile abitazione, composta da sei unità catastali, posti tra piano primo, secondo e terzo piano; rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 130, mappale 3547 sub 2, Zc 1, cat. A/4 cl. 1, vani 6, via Giacomo Matteotti n. 88, piano 1-2-3, r.c. € 167,33;
- 3) **Fabbricato sito in Comune di Piazza armerina in Via Giacomo Matteotti n. 86**, consistente in unità immobiliare adibita a locale commerciale, estesa catastalmente metri quadrati trenta (mq 30) a piano terra; rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 130, mappale 3547 sub 3, Zc. 1, cat. C/1 cl. 7, mq 30, Via Giacomo Matteotti n. 86, piano T r.c. € 582,56, (ex mappale 3547 sub 1); tutti sotto la ditta: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gli immobili sopradescritti ai numeri 1), 2) e 3) risultano di proprietà [REDACTED] per essere pervenuti agli stessi in comunione legale dei beni tra loro per atto di compravendita in Notaio Maria Pia Renda di Piazza armerina del 25/01/2006 rep. N. 68656/17945, trascritto ad Enna il 9 febbraio 2006 ai nn. 1849/1259 da potere dei sigg.ri [REDACTED] e (Belgio) [REDACTED], ai [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina il 28/8/1996 rep. N. 52137 reg.to in

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

Enna il 12/09/1996 al n. 2290, ivi trascritto ad Enna il 20 settembre 1996 ai nn. 7552/6820 per il mappale 3547 sub 1 da potere del [REDACTED]
[REDACTED] d ai nn. 7553/6821 per i mappali 3545 e 3547 sub 2 da potere della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] al sig. [REDACTED] 547 sub 1 era pervenuto per atto di vendita ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Caltanissetta il 13 febbraio 1962 ai nn. 7903/7118, alla sig. ra [REDACTED]
[REDACTED] a il mappale 3545 era pervenuto per atto di vendita ricevuto dal notaio Crea Antonino da Piazza Armerina il 27 aprile 1960, reg.to a piazza Armerina il giorno 11 maggio 1960 al n. 1142 trascritto a Caltanissetta il 25 maggio 1960 ai nn. 8400/6513, ed il mappale 3547 sub 2 per atto di vendita ricevuto dal notaio Crea Antonino da Piazza Armerina il 22 novembre 1958, reg.to a piazza Armerina il giorno 11 dicembre 1958 al n. 747 trascritto a Caltanissetta il 5 dicembre 1958 ai nn. 18930/17263;

- 4) **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara**, consistente in seminativo e pascolo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella 3, porz. AA, seminativo, cl. 3, are 52,10, r.d. € 17,49, r.a. € 4,04, porz. AB, pascolo, cl. 2, are 1,00 r.d. € 0,13, r.a. € 0,05;
- 5) **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara**, consistente in seminativo e pascolo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella 43, porz. AA, seminativo, cl 3 are 54,59, r.d. € 18,33, r.a. € 4,23, porz. AB, pascolo, cl. 2, are 1,01, r.d. € 0,13, r.a. € 0,05;
- 6) **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara**, consistente in seminativo, al Catasto Terreni del

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella 48, seminativo, cl. 4, are 82,10, r.d. € 12,57, r.a. € 4,19;

- 7) **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara**, consistente in seminativo e pascolo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella 57, porz. AA, seminativo, cl. 4, are 80,29, r.d. € 12,44, r.a. € 4,15, porz. AB, pascolo, cl. 2 are 3,01, r.d. € 0,39, r.a. € 0,16. **Gli immobili sopradescritti ai nn. 4), 5), 6) e 7) risultano tutti di esclusiva proprietà** [redacted] per essere pervenuti allo stesso per atto di compravendita in Notar Maria Pia Renda di Piazza Armerina del 15 novembre 2001 rep. N. 59280/15707 reg.to ad Enna il 27 novembre 2001 al n. 2433, trascritto ad Enna il 21 novembre 2001 ai nn. 9116/8231, ai nn. 9115/8230 ed ai nn. 9114/8229, ove in detto atto figura da parte della [redacted] [redacted] la rinuncia della comunione legale ai sensi dell'art. 179 lettera d) del C.C., e precisamente: **i terreni di cui ai numeri 4) e 5)**

- Da potere della [redacted] [redacted]; alla sig.ra [redacted] gli immobili erano pervenuti per atto di donazione rogato in Notar Angioletta Musumeci di Piazza Armerina in data 01 febbraio 1989 rep. N. 736, reg.to in Enna il 25 febbraio 1989 ai nn. 1749/1570 da potere di [redacted];

Il terreno di cui al n. 6)

- Da potere del sig. [redacted] [redacted]; al sig. [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di vendita in notar Cesare Cigna di Piazza Armerina dell'08 ottobre 1948 rep. N. 5647/4490 registrato a Piazza

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro [redacted]

Armerina in data 21 ottobre 1948 al n. 489 e trascritto a Caltanissetta in data 22 ottobre 1948 ai nn. 10872/10399;

Il terreno di cui al n. 7)

- Da potere dei sigg.ri [redacted]
[redacted] o 1929 e [redacted]
[redacted]; a sigg.ri [redacted] l'immobile era
pervenuto per successione legittima della [redacted]
[redacted] deceduta a
Piazza Armerina il 20 giugno 1993 denuncia n. 1631 vol. 310
trascritta ad Enna il 22 maggio 1996 a nn. 3923/3524;

8. Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Scalisa, consistente in seminativo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella 4, seminativo, cl. 3, are 56,70, r.d. € 19,03, r.a. € 4,39. L'immobile sopradescritto al n. 8) risulta di proprietà [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per essere pervenuto allo stesso per atto di compravendita in notar Maria Pia Renda di Piazza Armerina del 4 luglio 2002 rep. N. 60448/16027, registrato ad Enna il 10 luglio 2002 al n. 1329 e trascritto ad Enna il 18 luglio 2002 ai nn. 4864/5455 da potere dei sig.ri [redacted] [redacted] (Francia) [redacted] ai sig.ri [redacted] l'immobile era pervenuto per successione legittima del [redacted] [redacted] e deceduto in Francia l'11 aprile 2000 den. N. 86 vol. 143 ufficio successioni di Roma, trascritta ad Enna il 27 aprile 2002 ai nn. 2850/2542; [redacted] era pervenuto per successione testamentaria della sig.ra [redacted] che era nata a [redacted] e deceduta a Piazza

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [redacted]

Armerina il 5 febbraio 1999, den. n. 1036 vol. n. 316, giusta testamento pubblico n. 601 ricevuto dal notaio Maria Pia Renda in data 23 settembre 1992, pubblicato con verbale stesso notaio rep. N. 54536/14184 in data 10 febbraio 1999, reg.to ad Enna il 18 febbraio 1999 al n. 261; [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in notar La Vaccara Calogero di Piazza Armerina del 4 aprile 1937, trascritto a Caltanissetta il 9 aprile 1937 ai nn. 3935/3291.

- 9. Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Scalisa, consistente in seminativo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 205, particella 11, seminativo, cl. 3, are 64,30, r.d. € 21,59, r.a. € 4,98.**

L'immobile sopradescritto al n. 9) risulta di proprietà [redacted] [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per essere pervenuto allo stesso per atto di compravendita in notar Maria Pia Renda di Piazza Armerina del 6 dicembre 2001 rep. n. 59391/15747, reg.to ad Enna il 12 dicembre 2001 al n. 2539, trascritto ad Enna il 7 dicembre 2001 ai nn. 8630/9591 da potere del sig. [redacted] [redacted] al s. [redacted] l'immobile era pervenuto in parte per atto di donazione in notar Maria Pia Renda di Piazza Armerina il 20 novembre 1986 reg.to in Enna il 27 novembre 1986 al n. 4507 e trascritto ad Enna il 6 dicembre 1986 ai nn. 9114/8165 ed in parte per successione del padre [redacted] [redacted] den n. 877 vol. 303.

Dichiara altresì che alla data del 17 luglio 2015 risultano gravare sugli immobili in oggetto le seguenti formalità precedenti la trascrizione del pignoramento sopracitata:

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [redacted]

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 21/07/2006 ai nn. 9128/2000 per la somma di € 103.278,00 (centotremiladuecentosettantotto/00) a favore della Banca San Paolo IMI S.p.A. con sede a Torino, codice fiscale 06210280019, e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per la piena proprietà di ½ ciascuno, in dipendenza di un finanziamento di € 51.639,00 (cinquantunomilaseicentotrentanove/00) concesso dalla banca con atto ricevuto dal notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina in data 14 luglio 2006 rep. n. 69863/18208 sugli immobili sopradescritti ai nn. 1), 2) e 3) nell'originaria consistenza;
- 2) **Ipoteca giudiziaria** derivante da un decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/2010 ai nn. 9803/1056 per la somma di € 16.000,00 (sedecimila/00), a favore della Fondi di Rotazione Ente Sviluppo Agricolo con sede a Palermo, codice fiscale 80020830826, e contro [REDACTED] sopra generalizzati, per la piena proprietà di ½ ciascuno, nascente da un debito di € 8.196,97 (ottomilacentonovantasei/97) sugli immobili sopradescritti ai nn. 1), 2) e 3);
- 3) **Ipoteca legale** iscritta ai sensi dell'art. 77 del DPR n. 602/73 in data 9 marzo 2011 ai nn 2090/240 per la somma di € 31.556,06 (trentunomilacinquecentocinquantasei/06) a favore della SERIT Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la Provincia di Enna con sede ad Enna, codice fiscale 00833920150, e contro [REDACTED] sopra generalizzato, nascente da un debito di € 15.778,03 (quindicimilasettecentosettantotto/03) sugli immobili sopradescritti ai nn. 1), 2) e 3) nell'originaria consistenza per la quota di ½ e al n. 7) per l'intero.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

QUESITO D

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

Il sottoscritto C.T.U. pur accertando la mancanza della planimetria dell'immobile sito in via Giacomo Matteotti nn. 92-98-100, ha potuto procedere alla valutazione dell'immobile, con l'ausilio della documentazione fotografica e del rilievo metrico dei locali predetti, (Vedi allegato n. 7 - 9).

QUESITO E

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato la mancanza dell'accatastamento dell'immobile, costituito da un 1°, 2° e 3° piano, sito in via Giacomo Matteotti nn. 98-100. Le pratiche per l'accatastamento consistono sommariamente nella redazione della planimetria dell'unità immobiliare e nella compilazione di una serie di modelli mediante un programma ministeriale denominato DOCFA (Documento Catasto Fabbricati) che permette di attribuire e/o definire la nuova rendita catastale dell'unità immobiliare in questione. La presentazione di tale documentazione all'Agenzia del Territorio ha un costo di circa € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).

QUESITO F

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

Il sottoscritto al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. ed aggiornata al 18.02.2015 ha visionato le visure ipotecarie alla Conservatoria dei RR.II. di

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

Enna che all' Agenzia del Territorio di Enna, risulti agli atti di causa la relazione notarile redatta dal **Dott. Amalia Macrì Pellizzeri** Notaio di Piazza Armerina.

Da tali verifiche alla data odierna non risultano iscrizioni e trascrizioni successive alla data della suddetta certificazione. Pertanto sui beni, oggetto di pignoramento, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dichiara altresì che alla data del 17 luglio 2015 risultano gravare sugli immobili in oggetto le seguenti formalità precedenti la trascrizione del pignoramento sopracitata:

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 21/07/2006 ai nn. 9128/2000 per la somma di € 103.278,00 (centotremiladuecentosettantotto/00) a favore della Banca San Paolo IMI S.p.A. con sede a Torino, codice fiscale 06210280019, e contro i [REDACTED] sopra generalizzati, per la piena proprietà di ½ ciascuno, in dipendenza di un finanziamento di € 51.639,00 (cinquantunomilaseicentotrentanove/00) concesso dalla banca con atto ricevuto dal notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina in data 14 luglio 2006 rep. n. 69863/18208 sugli immobili sopradescritti ai nn. 1), 2) e 3) nell'originaria consistenza;
- 2) **Ipoteca giudiziaria** derivante da un decreto ingiuntivo iscritta in data 04/11/2010 ai nn. 9803/1056 per la somma di € 16.000,00 (sedecimila/00), a favore della Fondi di Rotazione Ente Sviluppo Agricolo con sede a Palermo, codice fiscale 80020830826, e contro [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzati, per la piena proprietà di ½ ciascuno, nascente da un debito di € 8.196,97 (ottomilacentonovantasei/97) sugli immobili sopradescritti ai nn. 1), 2) e 3);
- 3) **Ipoteca legale** iscritta ai sensi dell'art. 77 del DPR n. 602/73 in data 9 marzo 2011 ai nn. 2090/240 per la somma di € 31.556,06 (trentunomilacinquecentocinquantasei/06) a favore della SERIT Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la Provincia di Enna con sede ad Enna, codice fiscale 00833920150, e contro [REDACTED] sopra generalizzato,

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

- attività alberghiere e di ricettività turistica;
- attività bancarie e finanziarie;
- autorimesse purchè previste da strumenti urbanistici attuativi.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza;
- autofficine, distributori di carburante e simili.

In questa zona il P.R.G. si attua con:

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari.
- I Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, debbono essere redatti in conformità a quanto prescritto al precedente Art.6.
- Programmi Operativi Complessi.

In assenza di Piano di Recupero, con intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedono la integrale demolizione delle strutture esistenti e i cambiamenti di destinazione d'uso.

La sistemazione degli spazi esterni a giardino deve avvenire con la conservazione ed il potenziamento delle alberature esistenti in conformità a quanto previsto nel Regolamento Edilizio”.

Sono classificate Zona E:

“le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

Interventi consentiti.

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 21/04/1995 n.40, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico architettonico e di quelli di valore storico-testimoniale individuati dal P.R.G (cfr. P.R.G. scala 1:10.000) è ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli nei limiti della cubatura esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e il

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

risanamento conservativo. I progetti riguardanti interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere accompagnati da apposita perizia tecnica giurata e da idonea documentazione fotografica comprovante che l'edificio, per la sua tipologia, modalità costruttive, uso dei materiali, elementi architettonici, non riveste valore storico testimoniale. Per le costruzioni vincolate o riconosciute di valore storico-architettonico o di valore storico testimoniale e per i beni isolati (masserie, ville, mulini, edifici religiosi, torri, abbeveratoi) indicati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. (scala 1:10.000) sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Qualsiasi modificazione dello stato di fatto e della configurazione naturale dei luoghi nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo del T.U. 490/99, va assoggettata al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi delle quantità stabilite dagli artt. 93 e seguenti del R.D. n.523 del 25/07/1904.

Nella zona agricola dovranno essere mantenute, sia per motivi paesistici sia per la difesa dei cultivar locali, tutte le piante secolari. Vanno in particolare tutelate, con le modalità di cui all'art.9 del D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 ("Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), le specie vegetali di cui all'allegato D lettera b) del citato regolamento. Nelle tavole di zonizzazione in scala 1:10.000 sono riportati i perimetri dei "siti d'importanza comunitaria", luoghi in cui si applicano le suddette direttive CEE.

Interventi vietati:

In questa zona è vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio; il frazionamento catastale è consentito soltanto per finalità strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo ai fini consentiti dal Piano.

Nella zona agricola non è consentita la realizzazione di opere e/o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici o strettamente destinati alla coltivazione dei fondi agricoli.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro

subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nelle forme di Legge, in cui risulti individuata l'area asservita alla edificazione che non potrà essere ulteriormente computata.

Parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni totali e negli ampliamenti deve essere rispettata una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10. Gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal vigente Regolamento di attuazione del Codice della Strada.

I progetti di adeguamento di edifici rurali esistenti in attività ricettive agrituristiche e di turismo rurale, possono prevedere un incremento di cubatura una tantum per adeguamenti strutturali ed igienico sanitari, pari ad un massimo del 20% della cubatura esistente.

Edifici residenziali.

La costruzione di tali edifici avverrà nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

L'indice di densità fondiario è 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti che abbiano già la funzione residenziale. L'indice di densità fondiario viene riferito anche alle parti di zona E non occupabili da costruzioni per vincoli sovraordinati;

l'altezza massima degli edifici non può superare m.6,00 per due piani fuori terra;

la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m.10,00;

la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m.20,00.

Ricoveri per attrezzi e macchine agricole in fondi agricoli con superficie non superiore a 5.000 mq.

E' comunque consentita la costruzione di piccoli edifici per il ricovero di attrezzi e macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie max: mq 20 cadauno; altezza max: mt 2,40.

Costruzioni di servizio dell'azienda agricola e per allevamenti

A servizio dell'azienda agricola è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri sottoindicati: indice di densità fondiario 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti. L'indice di densità fondiario viene riferito anche alle parti di zona E non occupabili da costruzioni (fascia di

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

rispetto stradale, fascia di rispetto dei fiumi e torrenti); distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona: 10 m.

distanza tra i fabbricati non inferiore a m. 20,00; Nelle aree della zona E, secondo le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici fissati dall'art.6 della L.R. 31/05/1994 n.17, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali”.

QUESITO H

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili da 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.

Dalla visita peritale, tenuto conto della mancanza della planimetria, lo scrivente non è stato in grado ad accertare la presenza di difformità in materia urbanistico-edilizia relativo agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati dell’Agenzia del Territorio di Enna al fg 130 part. 3545 sub 3 e 3547 sub 2 e 3. Invece i fondi rustici siti in agro di Piazza Armerina in c.da Scalisa e Nociara si presentato esclusivamente per la coltivazione di piante erbacee e il pascolo.

QUESITO I

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Allo stato attuale il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli immobili, siti in via Giacomo Matteotti nn. 92-98-100, sono abitati dai proprietari, [REDACTED]

[REDACTED] e i terreni di c.da Scalisa e c.da Nociara sono coltivati esclusivamente dal titolare.

QUESITO J

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro [REDACTED]

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni in 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, diritti demaniali, di usi civici etc).

Lo scrivente ha accertato per l'immobile censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Enna del Comune di Piazza Armerina al fg 130 part. 3545 sub 2 risulta: un immobile, costruito precedentemente al 1960, destinato a magazzino ad unica elevazione (piano terra) di mq 11 caratterizzato da un solo ingresso definito da una porta garage. Il suddetto si presenta in cattive stato di conservazione, non ha vincoli artistici e storici senonché le prescrizioni delle norme tecniche del P.R.G. del comune di Piazza Armerina riguardante la zona A (centro storico). Invece per l'immobile censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Enna del Comune di Piazza Armerina al fg 130 part. 3547 sub 2 e 3 risulta: una casa singola con piano terra adibito a negozio di mq 30 e tre piani in elevazioni destinati alla residenza dei proprietari eseguiti. Tale immobile si presenta con un mediocre stato di conservazione, non presenta vincoli artistici e storici senonché le prescrizioni delle norme tecniche del P.R.G. del comune di Piazza Armerina riguardante la zona A (centro storico). L'immobile, costruito precedentemente al 1960, è formato da 6 vani distribuiti sulle tre elevazioni e un negozio al piano terra.

QUESITO K

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento a gli 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;

a. Scelta del criterio di stima per il fondo rustico

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene oggetto di pignoramento (fondi rustici), è anch'esso legato alla determinazione del più probabile valore venale che lo stesso assume nel mercato locale.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

Ciò si è reso necessario, poiché, non si è potuto procedere ad una stima analitica per capitalizzazione del beneficio fondiario netto, in quanto in assenza di registri contabili dell'azienda non si può risalire ad una quantificazione veritiera ed attendibile dei costi, quindi si procederà alla stima anche per il fondo rustico mediante il procedimento sintetico comparativo individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o simili a quelle del bene oggetto di valutazione .

Lotti di terreni censiti all'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni al fg. 204 partt. 3, 43, 48, 57 c.da Nociara.

Per terreni aventi caratteristiche simili a quelle del bene pignorato i prezzi di mercato variano a ettaro da € 7.000,00 a € 8.000,00 per terreni a pascolo e seminativi lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali risultano quindi al mq rispettivamente da € 0,70/mq a € 0,80/mq, (vedi allegato n. 6).

Pertanto, si ritiene di poter attribuire al terreno oggetto di valutazione un valore di mercato medio di € 0,750 /mq. (pari a € 7.500,00 /ha)

Valore commerciale del fondo rustico risulta pari a: mq. 27.310 x 0,750 €/mq= € 20.482,50 (€ ventimilaquattrocentottantadue/50).

Il suddetto importo arrotondato a € 20.500,00 (€ ventimilacinquecento/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del fondo rustico.

Lotti di terreni censiti all'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni fg 204 part. 4 e 205 part.11 c.da Scalisa:

Per terreni aventi caratteristiche simili a quelle del bene pignorato i prezzi di mercato variano a ettaro da € 7.000,00 a € 8.000,00 per terreni a pascolo e seminativi lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali risultano quindi al mq rispettivamente da € 0,70/mq a € 0,80/mq.

Pertanto, si ritiene di poter attribuire al terreno oggetto di valutazione un valore di mercato medio di € 0,750 /mq. (pari a € 7.500,00 /ha)

Valore commerciale del fondo rustico risulta pari a: mq. 12.100 x 0,750 €/mq= 9.075,00 (€ novemilasettantacinque/00)

Il suddetto importo arrotondato a 9.100,00 (€ novemilacento/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del fondo rustico.

b. Scelta del criterio di stima dei fabbricati

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento è legato alla determinazione del più probabile valore venale dei beni che gli stessi assumono nel mercato locale.

Si procederà, quindi, alla stima degli immobili mediante il procedimento sintetico comparativo individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche analoghe e considerando che i fattori che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra: l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione.

Il parametro utilizzato per la stima del bene è il metro quadrato, considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare e considerando, altresì, un coefficiente di ponderazione pari a 0,50 per le superfici scoperte (balconi, corti, chiostri, ecc...).

La superficie convenzionale ai fini della valutazione risulta pertanto essere la seguente:

1.b Valutazione del fabbricato destinato a magazzino sito in Piazza Armerina in via Giacomo Matteotti n. 96 contraddistinto all'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati al fg. 130 part. 3545 sub 2.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro

Da un'indagine di mercato eseguita dal sottoscritto, è emerso che per immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati i prezzi di mercato variano da **300,00 € /mq a 350,00 € /mq.**

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato (antecedente il 1960), l'ubicazione, il loro attuale stato di conservazione e la non potenzialità edificatoria, si attribuisce all'immobile un **valore di mercato medio di 325 €/mq.**

Pertanto si ha un *valore commerciale del magazzino* è:

Superficie convenzionale lorda x Valore di mercato medio di 325,00 €/mq.

mq. 18.00 x 325,00 € /mq = € 5850,00

valore bene pignorato € 5850,00

Il suddetto importo arrotondato a **€ 6.000,00 (euro seimila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di valutazione.

2.b Valutazione del fabbricato destinato a negozio sito in Piazza Armerina in via Giacomo Matteotti n. 98 contraddistinto all'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati al fg. 130 part. 3547 sub 2.

Da un'indagine di mercato eseguita dal sottoscritto è emerso che per immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati i prezzi di mercato variano da **750,00 € /mq a 800,00 € /mq.**

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato (antecedente il 1960), l'ubicazione, il loro attuale stato di conservazione e la non potenzialità edificatoria, si attribuisce all'immobile un **valore di mercato medio di 775 €/mq.**

Pertanto si ha un *valore commerciale del negozio* è:

Superficie convenzionale lordo x Valore di mercato medio di 825,00 €/mq.

mq. 51.80 x 775,00 € /mq = € 40.145,00

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

Totale valore bene pignorato € 40.145,00

Il suddetto importo arrotondato a € 40.000,00 (euro quarantamila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di valutazione.

3.b Valutazione del fabbricato destinato a residenza sito in Piazza Armerina in via Giacomo Matteotti n. 100 contraddistinto all'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati al fg. 130 part. 3547 sub 3.

Da un indagine di mercato eseguita dal sottoscritto è emerso che per immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati i prezzi di mercato variano da 650,00 €/mq a 700,00 €/mq.

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato (antecedente il 1960), l'ubicazione, il loro attuale stato di conservazione e la non potenzialità edificatoria, si attribuisce all'immobile un valore di mercato medio di 675 €/mq.

Pertanto si ha un *valore commerciale dell'immobile ad uso residenziale* è:

Superficie convenzionale lorda x Valore di mercato medio di 675,00 €/mq.

mq. 169,27 x 675,00 €/mq = € 114.257,25

Totale valore bene pignorato € 114.257,25

Il suddetto importo arrotondato a € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di valutazione.

Riassumendo il valore dei beni pignorati equivale a:

- ✓ Per il fondo rustico fg. 204 partt.3,43,48,57 € 20.500,00;
- ✓ Per il fondo rustico fg. 205 part. 11 fg 204 part. 4 € 9.100,00;
- ✓ Per il primo fabbricato fg. 130 part. 3545 sub.2 € 6.000,00;

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

- | | |
|---|---------------------|
| ✓ Per il secondo fabbricato fg. 1300 part. 3547 sub.2 | € 40.000,00; |
| ✓ Per il terzo fabbricato fg. 130 part. 3547 sub.3 | € 114.000,00; |
| per un valore complessivo di | € 189.600,00 |

(euro centottantanovemilaseicento/00)

QUESITO L

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Il sottoscritto ritiene che sia i fondi rustici in agro di Piazza Armerina, siti in c.da Nociara e c.da Scalisa, che i fabbricati, siti in via Giacomo Matteotti, possono essere venduti in lotti separati nella seguente sequenza :

1. I terreni possono essere venduti in lotti separati visto che si presentano con proprie particelle;
2. I fabbricati costituiti da un magazzino, fg 130 part. 3545; da un negozio fg 130 part. 3547 sub 2 e un'immobile residenziale fg 130 part. 3547 sub 3 possono essere venduti separatamente visto che presentano diverse unità immobiliari.

QUESITO M

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetri catastale dei fabbricati.

Si veda allegato n.14 (documentazione fotografica n. foto 36).

QUESITO N

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso di affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

Il sottoscritto ha verificato che il cespite pignorato è un bene divisibile, vedi quesito L

QUESITO O

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

Il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA e non hanno caratteristiche delle abitazioni di lusso.

QUESITO P

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

Lo scrivente dopo aver confrontato l'atto di pignoramento con la nota di trascrizione ha riscontrato delle discordanze che consistono: nell'atto di pignoramento vi evince un bene, contraddistinto all'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati al fg. 204 part. 46 di proprietà del [REDACTED] (vedi allegato n.15), non presente nell'atto di trascrizione. Invece nella nota di trascrizione si riscontra un bene, contraddistinto all'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati al fg. 168 part. 20 anch'esso di proprietà del [REDACTED] (vedi allegato n.16), non presente nell'atto di pignoramento.

QUESITO Q

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

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto del mancato riscontro negli atti di giudizio della certificazione energetica dell'immobile secondo il decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, (vedi allegato n. 17).

CONCLUSIONI

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Enna,

Il C.T.U.
(Ing. Biagio Dell'Aria)
ORDINE DEI PERITI DELLA PROV. DI ENNA
N. 581 - Sez. A
Settori a) - b) - c)



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto
Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**
contro [REDACTED]

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati per farne parte integrante:

Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali;

Allegato 2 : Visura catastale dell'agro di Piazza Armerina c.da Nociara fg 204 partt. 3,43,48,57;

Allegato 3: Stralcio catastale dei terreni siti in c.da Nociara;

Allegato 4: Visura catastale dell'agro di Piazza Armerina c.da Scalisa fg 204 part. 4; fg 205 part. 11;

Allegato 5: Stralcio catastale dei terreni siti in c.da Scalisa;

Allegato 6: Elenco di valori medi regione agraria n. 4 Comune di Piazza Armerina Annualità 2009;

Allegato 7: Visura catastale dell'immobile fg 130 part. 3547 sub 2-3;

Allegato 8: Planimetria dell'immobile sito in via Giacomo Matteotti, fg 130 part. 3547 sub 3

Allegato 9: Visura catastale dell'immobile fg 130 part. 3545

Allegato 10: Planimetria dell'immobile sito in via Giacomo Matteotti n. 92, (ex via Diana n. 52);

Allegato 11: Stralcio catastale planimetrico fg 130 part. 3545 e 3547;

Allegato 12: Certificato di destinazione urbanistica fg 204 partt. 3,4,43,48,57; fg 205 part. 11

Allegato 13: Stralcio P.R.G. del Comune di Piazza Armerina, Zona A;

Allegato 14: Documentazione fotografica (n. 36 foto);

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro 

Allegato 15: Visura catastale dell'immobile fg 204 part. 46;

Allegato 16: Visura catastale dell'immobile fg 158 part. 20;

Allegato 17: A.P.E.

- fg 130 part 3545 sub 2 (magazzino);
- fg 130 part 3547 sub 3 (negozi);
- fg 130 part 3547 sub 2 (residenza).

Ed inoltre:

- Originale dei verbali delle operazioni peritali;
 - o Verbale del 19.10.2015
- Scheda dati per ordinanza di vendita;
- Parcella Professionale

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE n.75/14 R.G. Esec. Imm.

PROMOSSA DA: CASSA REGIONALE PER IL CREDITO

ALLE IMPRESE ARTIGIANE

CONTRO: [REDACTED]

SCHEDA TECNICA PER ORDINANZA DI VENDITA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

LOTTI:

➤ **TIPOLOGIA DEI BENI:**

- 1. Fondo rustico** sito in agro di Piazza Armerina in C.da Nociara
- 2. Fondo rustico:** siti in agro di Piazza Armerina, in C.da Scalisa
- 3. Fabbricato** sito in Via Giacomo Matteotti (ex via Diana n. 52), nel
Comune di Piazza Armerina;
- 4. Fabbricato** sito in Via Giacomo Matteotti n.86 (Oggi n. 98) nel
Comune di Piazza Armerina;
- 5. Fabbricato** sito in Via Giacomo Matteotti n.88 (oggi n. 100) nel
Comune di Piazza Armerina;

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara,** consistente in seminativo e pascolo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella **3, porz. AA**, seminativo, cl. 3, are 52,10, r.d. € 17,49, r.a. € 4,04, **porz. AB**, pascolo, cl. 2, are 1,00 r.d. € 0,13, r.a. € 0,05;
- **Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina alla contrada Nociara,** consistente in seminativo e pascolo, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 204, particella **43, porz. AA**, seminativo, cl 3

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: **Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane**

contro [REDACTED]

- **Fabbricato sito in Comune di Piazza armerina in Via Giacomo Matteotti n. 86**, rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 130, mappale 3547 sub 3, cat. C/1, cl 7, mq 30 Via Giacomo Matteotti n. 86, piano T r.c. € 582,56

PROPRIETA': REALI SANTI E SCORDIA MARIA ANTONIETTA

- | | |
|--|---------------|
| ✓ Per il fondo rustico fg. 204 partt.3,43,48,57 | € 20.500,00; |
| ✓ Per il fondo rustico fg. 205 part. 11 fg 204 part. 4 | € 9.100,00; |
| ✓ Per il primo fabbricato fg. 130 part. 3545 sub.2 | € 6.000,00; |
| ✓ Per il secondo fabbricato fg. 1300 part. 3547 sub.2 | € 40.000,00; |
| ✓ Per il terzo fabbricato fg. 130 part. 3457 sub.3 | € 114.000,00; |

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI:**

€ 189.600,00 (euro centottantanovemilaseicento/00)

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 75/14 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promosso da: Cassa Regionale per il credito alle imprese artigiane

contro 