

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Buonasera) + altri 3

— contro —

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice

1. Premessa.....	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo.....	8
4. Descrizione degli immobili	12
5. Risposta ai quesiti posti	20
Quesito a):.....	20
Quesito b):.....	29
Quesito c):	32
Quesito d):.....	36
Quesito e):	36
Quesito f):.....	40
Quesito g):.....	42
Quesito h):.....	43
Quesito i):.....	49
Quesito l):.....	50
Quesito m):.....	50
Quesito n):.....	51
Quesito o):	52
Quesito p):.....	56
Quesito q):.....	65
Quesito r):	67
Quesito s):	68
Quesito t):.....	69
Quesito u):.....	69
6. Elenco degli allegati alla relazione.....	71

1. Premessa

Il G. E. dott.ssa Evelia Tricani, con ordinanza pronunciata l'11/02/2019, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Zarbà, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al numero n. A6833 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Leonforte (EN), via Fichera n. 11, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

Con la medesima ordinanza il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) veniva convocato dinanzi al Cancelliere per il giuramento ed il ritiro del fascicolo da effettuarsi improrogabilmente entro il 27/02/2019.

In data 26/02/2019, lo scrivente si presentava dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna prestando il giuramento di rito e ricevendo il conferimento dell'incarico con i quesiti di seguito riportati:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

- n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r) 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

- 1) Acquisizione del fascicolo telematico dal PST del Ministero della Giustizia e studio degli atti della procedura esecutiva;
- 2) Estrazione, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, di tutta la documentazione aggiornata, necessaria al fine di comprendere, preliminarmente, la posizione, la composizione dei fabbricati oggetto di procedura nonché le relative storie costruttive e, segnatamente:
 - Estratti di Mappa (vedasi allegato A03);
 - Visure Catastali aggiornate (vedasi Allegati: A03; A04; A05);
 - Planimetrie catastali (vedasi Allegato A06);
 - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (vedasi Allegato A07);
- 3) Protocollazione dell'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN), al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie di cui agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- 4) Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN) del certificato di destinazione urbanistica dei fabbricati (vedasi Allegato A09);
- 5) Istanza di richiesta, presso gli Uffici del Settore Affari Generali e Demografici Servizio Stato Civile del Comune di Troina (EN), dei certificati di residenza e di matrimonio, al fine di apprendere l'attuale residenza e regime patrimoniale coniugale dell'esecutato;
- 6) Acquisizione dei certificati di residenza e matrimonio (vedasi Allegato A10);
- 7) Comunicazione, a mezzo raccomandata "1" A/R alla parte esecutata ed a tutti i comproprietari dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, nonché a mezzo PEC alla parte attrice, della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 29/05/2019. Tuttavia, dette operazioni venivano eseguite in data successiva stante l'impossibilità sopravvenuta della parte esecutata la quale – trovandosi fuori sede per motivi di salute – provvedeva ad avvisare telefonicamente lo scrivente solo il tardo pomeriggio del giorno antecedente la data individuata per il sopralluogo.

- Data l'impossibilità di avvisare tutte le parti coinvolte in tempi utili per il rinvio delle operazioni peritali, il CTU comunque si recava alla data, luogo e ora stabiliti nella comunicazione (vedasi Allegato A00);
- 8) Acquisizione del CDU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN) (vedasi Allegati: A09);
 - 9) Acquisizione di parte, dei titoli abilitativi degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN) (vedasi Allegati: A14 e A15);
 - 10) In data 01/08/2019, previa comunicazione a mezzo raccomandata "1" A/R alla parte esecutata ed a mezzo PEC alla parte attrice, veniva espletato un secondo sopralluogo per iniziare le operazioni peritali nei luoghi di interesse.
Alla data, luogo e ora stabiliti per il sopralluogo, alla presenza dell'esecutato che ne consentiva l'accesso, venivano eseguite le operazioni peritali nei luoghi d'interesse, così come riportato nel redatto verbale (vedasi Allegato A01);
 - 11) In data 08/08/2019, previa comunicazione telefonica con il debitore esecutato, veniva espletato un terzo sopralluogo per completare le operazioni peritali nei luoghi di interesse, così come riportato nel redatto verbale (vedasi Allegato A02);
 - 12) Acquisizione di ulteriori titoli abilitativi degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN);
 - 13) Acquisizione dei contratti di locazione e dei titoli di proprietà a cura del debitore esecutato e contestuale richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Troina (EN) su immobili non presenti nella documentazione rilasciata (vedasi Allegati: A08; A11);
 - 14) In data 17/07/2020, preso atto dell'assenza di ulteriore documentazione da acquisire dall'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN) di cui agli immobili oggetto di pignoramento, il CTU prosegue nella redazione dell'elaborato peritale;
 - 15) In data 26/05/2021 venivano eseguite delle indagini di mercato presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Troina (EN);
 - 16) Acquisizione di ulteriori titoli di proprietà sui beni oggetti di pignoramento.

Completate le operazioni di rilievo dei luoghi, acquisita la necessaria documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN), eseguiti il lavoro di studio e le indagini di mercato, dopo un attento esame degli atti di causa ed un confronto con la documentazione acquisita, il sottoscritto CTU è in grado di

relazionare e rispondere ai quesiti posti dal sig. Giudice dell'Esecuzione in ordine al risultato delle operazioni peritali.

Preme sottolineare che l'intervento dell'emergenza pandemica da *COVID-19*, il conseguente *lockdown* e le restrizioni imposte, soprattutto con riferimento al territorio del Comune di Troina, nel corso dell'anno 2020, hanno reso estremamente difficoltose e ritardato enormemente tutte le attività inerenti il recupero e il reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento della relazione peritale.

3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo

Previo avviso scritto alle parti (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla parte eseguita ed a tutti i comproprietari, ed inoltre, a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 29/05/2019, lo scrivente si recava nel luogo ed ora stabiliti nella comunicazione, ed in particolare a Troina (EN), in via Aldo Moro n. 119.

Come da comunicazione telefonica intervenuta il giorno antecedente, il debitore eseguito non si presentava.

Il sottoscritto CTU, atteso invano l'arrivo della parte creditrice e dei comproprietari degli immobili a cui era stata inviata pronta comunicazione, redigeva verbale rinviando l'inizio delle operazioni peritali.

A seguito di accordo telefonico con il debitore eseguito, mediante nuovo avviso scritto alle parti in causa (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla parte eseguita ed a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 01/08/2019, a Troina (EN), in via Pietro Nenni n. 82, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo, data ed ora stabiliti nella comunicazione.

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

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

- fabbricato ad uso autorimessa sito in Troina (EN), via Pietro Nenni, n. 82, censito al N.C.E.U. foglio 25, particella 534, subalterno 5 (vedasi Allegato A01);

- terreno sito in Troina (EN), limitrofo alla statale SS120, poco distante dal primo immobile visionato, censito al N.C.T., foglio 24, particella 213 (vedasi Allegato A01);
- terreno sito in Troina (EN), anch'esso poco distante dal primo immobile visionato, censito al N.C.T., foglio 26, particella 888 (vedasi Allegato A01).

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

Il sopralluogo visivo dei terreni consisteva nella visione dei confini mostrati dal debitore esecutato e nel semplice rilievo fotografico degli stessi.

Si rileva che il sopralluogo relativo al terreno riportato al N.C.T. al foglio 26, particella 888, rientrante tra i beni pignorati, non veniva effettuato poiché, per erronea indicazione della parte esecutata, il CTU veniva condotto presso altro terreno di proprietà della medesima parte, ma non rientrante nella lista dei beni immobili pignorati. Di tale circostanza, lo scrivente si avvedeva solo successivamente, dopo un'analisi effettuata in studio (vedasi Allegato A02).

In occasione dei sopralluoghi veniva altresì richiesto al debitore esecutato copia dei contratti di locazione, titoli di proprietà ed eventuali APE. Tuttavia, non avendo a disposizione, nell'immediato, nessuna documentazione, lo stesso si impegnava a fornirli al sottoscritto al successivo sopralluogo.

La visita si concludeva ed il verbale veniva chiuso con riserva, rimandando ad un successivo sopralluogo per la visita dei restanti beni immobili oggetto di pignoramento, poiché il debitore esecutato aveva degli impegni improrogabili. Quindi, si decideva il proseguimento delle operazioni peritali da effettuarsi in altra data, previo accordo telefonico con la parte esecutata.

Pertanto, le dette operazioni riprendevano il giorno 08/08/2019 in cui lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava a Troina (EN), in contrada Lavanche.

Alla presenza del debitore esecutato, che acconsentiva, si procedeva alla visita degli immobili non ancora visionati nei precedenti sopralluoghi e, nello specifico:

- fabbricato rurale sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 118, subalterni 2 (vedasi Allegato A02);
- fabbricato ad uso laboratorio sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 351, subalterni 4 (vedasi Allegato A02);

- fabbricato ad uso stalla sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 371 (vedasi Allegato A02);
- fabbricato ad uso stalla sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 372 (vedasi Allegato A02);
- fabbricato ad uso fienile sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 373 (vedasi Allegato A02);
- terreno agricolo/pascolo sito in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censito al N.C.T. al foglio 16, particella 370 (vedasi Allegato A02);
- strada ponderale sita in Troina (EN), contrada Lavanche s.n.c., censita al N.C.T. al foglio 16, particella 310 (vedasi Allegato A02).

Successivamente alla visita dei suesposti beni immobili, per impegni sopraggiunti ed improrogabili, il debitore esecutato accosentiva la visita dei beni immobili restanti pur se in sua assenza. Tuttavia, si impegnava a raggiungere il CTU e il collaboratore di fiducia, dopo accordo telefonico, per la sottoscrizione del verbale e per prendere atto della conclusione delle operazioni peritali nei luoghi d'interesse o per agevolare l'ingresso nelle proprietà ove non possibile.

Il CTU e il collaboratore continuano le ispezioni degli immobili, tutti accessibili da pubblica via, e in particolare effettuano il sopralluogo sui seguenti beni immobili:

- terreno agricolo sito in Troina (EN), contrada Serro Croce snc, censito al N.C.T. al foglio 14, particella 142 (vedasi Allegato A02);
- terreno agricolo sito in Troina (EN), contrada Serro Croce snc, censito al N.C.T. al foglio 14, particella 143 (vedasi Allegato A02);
- terreno incolto sito in Troina (EN), via Ancipa s.n.c., censito al N.C.T. al foglio 26, particella 888 (vedasi Allegato A02);

Di tutti i precedenti fabbricati si è eseguita ispezione visiva, rilievo fotografico e metrico necessario per definire lo stato di fatto degli immobili. In particolare, con riferimento al fabbricato rurale, tale rilievo è stato anche propedeutico alla redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui l'immobile risultava sprovvisto.

Dei terreni invece è stato eseguito un sopralluogo ricognitivo visivo e fotografico per l'accertamento dei confini e dell'assenza di eventuali fabbricati non censiti.

Nello specifico, è stata riscontrata l'esistenza di due immobili non censiti e non presenti nelle planimetrie catastali di cui si riferirà nel seguito.

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

In data successiva, a seguito di accordi telefonici, il debitore esecutato consegnava al sottoscritto CTU copie dei titoli di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento e del contratto di locazione in busta chiusa, richiesti nel corso del primo sopralluogo. Più specificamente, venivano consegnati al CTU:

- copia del contratto d'affitto terreni del 15 Marzo 2019 relativa agli immobili:
 - a) terreno sito in Troina (EN), censito al N.C.T. al foglio 16, particella 370;
 - b) terreno sito in Troina (EN), censito al N.C.T. al foglio 14, particella 142;
 - c) terreno sito in Troina (EN), censito al N.C.T. al foglio 14, particella 143.
- copia dell'atto di donazione del 07 Dicembre 1999 a rogito del notaio dott.ssa L. Messina in Nicosia (EN), Repertorio n. 22784 Raccolta n. 3882;
- copia dell'atto di compravendita del 23 Novembre 2005 a rogito del notaio dott. A. Maida in Troina (EN), Repertorio n. 12105 Raccolta n. 4352;
- copia dell'atto di compravendita del 30 Dicembre 2009 a rogito del notaio dott. A. Maida in Troina (EN), Repertorio n. 18239 Raccolta n. 8052;
- copia dell'atto di compravendita del 10 Luglio 2014 a rogito del notaio dott. A. Maida in Troina (EN), Repertorio n. 22607 Raccolta n. 11225;
- copia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26 Gennaio 2012 a rogito del notaio dott. A. Maida in Troina (EN), Repertorio n. 20478 Raccolta n. 9673.

Dallo studio della documentazione prodotta emergeva l'assenza di ulteriori titoli di proprietà di cui si richiedeva copia al debitore esecutato contattato telefonicamente. Quest'ultimo, produceva scansione dell'atto di compravendita del 20 Dicembre 2000 a rogito del notaio dott. A. Maida in Troina (EN), Repertorio n. 1171 Raccolta n. 465.

Il debitore esecutato non riusciva a consegnare, poiché non più in suo possesso, l'ultimo titolo di proprietà mancante e, in particolare, quello relativo al terreno censito al catasto al foglio 26 particella 888 ove, come accertato durante il sopralluogo, insiste un fabbricato non censito.

A seguito di vari tentativi volti al contatto del Notaio che eseguiva il rogito per l'ottenimento del titolo, veniva prelevata dal SISTER nota di trascrizione del titolo (vedasi Allegato A12).

4. Descrizione degli immobili

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

- Fabbricato categoria A/4, piano T; in catasto: foglio 16, particella 118, subalterno 2 (nel prosieguo della relazione “**Abitazione A1**”);
- Fabbricato categoria C/6, piano T; in catasto: foglio 16, particella 351, subalterno 4 (nel prosieguo della relazione “**Laboratorio A2**”);
- Fabbricato categoria C/6, piano T; in catasto: foglio 16, particella 371 (nel prosieguo della relazione “**Stalla grande A3**”);
- Fabbricato categoria C/6, piano T; in catasto: foglio 16, particella 372 (nel prosieguo della relazione “**Stalla piccola A4**”);
- Fabbricato categoria C/2, piano T; in catasto: foglio 16, particella 373 (nel prosieguo della relazione “**Fienile A5**”);
- Terreno in catasto: foglio 16, particella 370 (nel prosieguo della relazione “**Terreno A6**”);
- Terreno in catasto: foglio 16, particella 310 (nel prosieguo della relazione “**Strada A7**”);
- Terreno in catasto: foglio 14, particella 142 (nel prosieguo della relazione “**Terreno B1**”);
- Terreno in catasto: foglio 14, particella 143 (nel prosieguo della relazione “**Terreno B2**”);
- Terreno in catasto: foglio 24, particella 213 (nel prosieguo della relazione “**Terreno C**”);
- Terreno in catasto: foglio 26, particella 888 (nel prosieguo della relazione “**Terreno D**”);
- Autorimessa categoria C/6, via Pietro Nenni n.82-84 piano S1; in catasto: foglio 25, particella 534, subalterno 5 (nel prosieguo della relazione “**Autorimessa o garage E**”).

Tali immobili sono tutti ubicati nel comune di Troina (EN), poco distanti tra loro e meglio descritti nel seguito. Nello specifico, si farà la descrizione dei beni immobili suddividendoli per gruppi, iniziando dal gruppo A.

I beni del gruppo “A” sono ubicati in contrada Lavanche s.n.c, nel territorio di Troina (EN); essi sorgono a circa 5 chilometri in linea retta dal centro cittadino di Troina, a circa 500 metri in linea retta dalla strada statale SS120, che si raggiunge percorrendo una strada interpodereale asfaltata alla quale si arriva attraverso una stradella accidentata carrabile ricadente nel foglio 16 particella 310, oggetto di pignoramento ed indicata come “**Strada A7**” nel prosieguo della relazione. I successivi beni del “gruppo A” analizzati sorgono tutti in prossimità della “**Strada A7**” e sono:

- **Abitazione (A1):** posta al piano terra, rappresenta una porzione di un più ampio fabbricato.

La costruzione in esame è un tipico fabbricato rurale in muratura a pietra mista, abbastanza vetusto, antecedente al 1967, per tipologia di costruzione e stato conservativo dell’immobile.

Al bene vi si accede attraverso uno spiazzale in comune con altri soggetti; detto spiazzale si presenta in parte coperto da una tettoia in ferro su cui poggia una termocopertura, nella zona prospiciente l’ingresso dell’abitazione.

La porta d’ingresso si presenta in ferro a due ante con grate con vetri singoli; l’unica finestra presente è sita sulla parete a destra rispetto l’ingresso; tale finestra è in ferro a due ante con grate e vetri singoli.

Il prospetto esterno dell’edificio risulta essere intonacato semplicemente con malta di calce e pitturato, ma ormai con evidenti segni del tempo e dell’azione degli agenti atmosferici.

L’unità immobiliare è costituita da un unico locale principale riscaldato con una stufa a legna e sprovvisto di bagno; all’atto del sopralluogo era oggetto di ristrutturazione interna, come si evince dall’allegato fotografico del bene in esame (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico). Tuttavia, l’ambiente si presenta in uno stato di conservazione decrepito, sia per le rifiniture - intonaci e pittura - che per quanto riguarda l’impianto elettrico (esterno) di illuminazione, mentre gli impianti idrico e fognario sono assenti.

Il pavimento del locale, realizzato con cementine, risulta anch’esso decrepito ed usurato dal tempo, con evidenti segni di umidità dell’acqua di risalita. L’altezza libera del locale dal pavimento è mediamente pari a 2.95 m.

- **Laboratorio (A2):** posto al piano terra, contiguo all’abitazione precedentemente descritta.

La costruzione in esame è abbastanza recente, realizzata in cemento armato ordinario, con tompagni in poroton e solaio in laterocemento gettato in opera. Il solaio svolge anche la funzione di copertura piana, infatti è evidente (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico) lo strato impermeabilizzante presente come finitura della struttura.

Al bene vi si accede attraverso uno spiazzale in terra battuta dove si trova una porta d'ingresso a due ante in alluminio bianco e vetri singoli opachi; all'interno dell'ambiente sono presenti due finestre nelle pareti opposte l'una all'altra e perpendicolari alla parete dove è ubicata la porta d'ingresso.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere incompleto, manca qualsiasi tipo di intonaco, lasciando visibili i blocchi in muratura e la struttura portante.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale principale, con rifinitura in calce delle pareti e priva di qualsiasi tipo di intonaco nel soffitto, attualmente destinato a rimessa di prodotti zootecnici .

L'unità risulta sprovvista di pavimento oltre che di qualsiasi tipo di impianto.

L'altezza libera del locale è mediamente pari a 2.80 m.

- **Stalla grande (A3):** posta al piano terra, la struttura in esame presenta una forma rettangolare e si sviluppa nel lato lungo del rettangolo su due mappali differenti ed intestati a due ditte differenti. In particolare, considerando la lunghezza complessiva della stalla (lato lungo del rettangolo) che è circa 28.50 m, per una lunghezza di circa 19.85 m la stalla si sviluppa nel mappale 371 ed appartiene al debitore esecutato; mentre i rimanenti 8.65 m appartengono al mappale 377 che è di proprietà di altra ditta. Si fa pertanto riferimento ad una divisione ipotetica di un bene immobile nella realtà non diviso (vedasi Allegato A16 – Tavola 2/7).

La costruzione considerata presenta una struttura portante in cemento armato ordinario, con tompagni su tre lati in poroton ed un terrapieno in cemento armato che sostiene lo spiazzale dell'abitazione A1. La copertura dell'edificio è realizzata in legno su cui poggiano delle lastre di asbesto (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico).

Al fabbricato vi si accede attraverso tre ingressi: due di essi sono posti nei lati minori del rettangolo, il terzo invece è collocato, quasi centralmente, nel lato lungo; detti ingressi sono costituiti da porte scorrevoli in ferro. All'interno dell'ambiente in esame sono presenti delle finestre a filo trave in ferro site in

uno dei lati lunghi della stalla, mentre nel lato opposto è situata la mangiatoia degli animali realizzata in cemento armato.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere incompleto, analogamente all'interno; manca qualsiasi tipo di intonaco. Le pareti si presentano a faccia vista esternamente ed internamente, pertanto, sono visibili i blocchi in muratura e la struttura portante dell'edificio.

La stalla attualmente è destinata a ricovero dei bovini; essa è costituita da un unico locale principale, divisa all'interno con dei cancelli in ferro utilizzati per dividere gli animali.

L'altezza libera del locale è mediamente pari a 3.00 m.

- **Stalla piccola e porcilaia (A4):** posta al piano terra, la struttura in esame è composta da due edifici indipendenti l'uno con l'altro (vedasi Allegato A16 – Tavola 3/7), entrambi di forma pressochè rettangolare.

La stalla piccola (A4) è costituita da tre pareti realizzate in muratura portante con dei poroton ed un lato totalmente libero. La copertura del locale, invece, è realizzata con struttura portante in ferro su cui sono saldati dei pannelli di termocopertura molto semplici.

Alla costruzione si può accedere dal lato totalmente libero oppure attraverso due ingressi posti ciascuno nei due lati più piccoli del rettangolo. Quest'ultimi formano in sostanza un corridoio di passaggio, presumibilmente utilizzato per fornire il foraggio agli animali attraverso la mangiatoia, contigua a tale corridoio.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere incompleto, analogamente all'interno; manca qualsiasi tipo di intonaco. Le pareti si presentano a faccia vista esternamente ed internamente, pertanto, sono visibili i blocchi in muratura e la struttura portante dell'edificio.

La stalla attualmente è destinata a ricovero dei bovini; essa è costituita da un unico locale principale.

L'altezza libera del locale è mediamente pari a 3.00 m.

Attaccata alla stalla piccola vi è una ulteriore stalla adoperata per il ricovero dei maiali, nel prosieguo indicata come “**porcilaia A4**”. Tale struttura non è riportata al N.C.E.U, pertanto non sono presenti la planimetria catastale del bene e i dati catastali; la stessa è stata comunque rilevata con disto e rappresentata graficamente dal CTU (vedasi Allegato A16 – Tavola 3/7).

La struttura è composta da un edificio di forma rettangolare che presenta una parte chiusa, realizzata in muratura portante con pareti in poroton, copertura mista acciaio e legno con coppi siciliani, e su un lato una parte aperta in muratura; contigua all'edificio sorge una tettoia rudimentale in acciaio e lamiera grecata.

Alla costruzione vi si accede dal lato libero, attraverso un cancelletto in ferro.

Il prospetto esterno della struttura risulta essere incompleto, analogamente all'interno; manca qualsiasi tipo di intonaco. Le pareti si presentano a faccia vista esternamente ed internamente, pertanto sono visibili i blocchi in muratura.

La stalla attualmente è destinata al ricovero dei maiali; mentre la tettoia è utilizzata come mangiatoia per i bovini.

L'altezza libera del locale è mediamente pari a 2.90 m.

Fienile (A5): posto al piano terra, il fabbricato in esame presenta una forma rettangolare la cui struttura portante è realizzata in acciaio con profilati IPE, con copertura in termocopertura, tale da costituire una tettoia libera su tutti e quattro lati (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico).

La struttura è attualmente destinata allo stoccaggio dei foraggi secchi e presenta, nella parte superiore, un'altezza libera di circa 5.00 m e, nella parte inferiore, ove sono situati i pluviali di raccolta dell'acqua piovana, un'altezza libera pari a 4.50 m (vedasi Allegato A16 – Tavola 4/7).

- **Terreno (A6):** su tale particella di terreno insistono tutti gli immobili precedentemente descritti e raggruppati nel gruppo A (Fabbricati da A1 ad A5).

Al bene si accede tramite la strada accidentata, ma carrabile, indicata come "Strada A7", ed oggetto di pignoramento. L'accesso al bene è classificabile come buono.

Il terreno in esame si estende principalmente a Sud-Sudest rispetto ai descritti fabbricati e risulta abbastanza scosceso; tuttavia, la giacitura, pur se acclive, consente l'accesso con mezzi meccanici, invero il terreno è utilizzato come seminativo, ed in parte come pascolo (vedasi Allegato A17).

La forma del terreno è regolare e confina per tre lati con altri appezzamenti di terreno e nel lato opposto a quello ove sorgono gli annessi agricoli con una stradina accidentata.

Nelle vicinanze di detta strada, in quota inferiore rispetto alla posizione dei fabbricati ed in posizione quasi centrale rispetto al lato considerato, è presente la botola di un pozzo.

- **Strada (A7):** su tale particella di terreno si estende la stradella accidentata, ma carrabile, che permette l'accesso a tutti gli immobili presenti nel gruppo "A". La strada permette l'accesso anche ad altri poderi che si sviluppano lungo il suo percorso e continua in direzione Sud. La strada, infatti, risulta in comproprietà con altre ditte.

I beni del gruppo "B" sono ubicati in contrada Serro Croce s.n.c, nel territorio del comune di Troina (EN); essi sorgono a circa 3 chilometri in linea retta dal centro cittadino di Troina e a circa 350 metri dallo svincolo per l'imbocco della strada statale SS120, che si raggiunge percorrendo una strada interpoderale asfaltata. Pertanto, i successivi beni del "gruppo B" saranno analizzati come unico bene, trattandosi di due appezzamenti di terreno contigui distinti unicamente dal numero di particella catastale:

- **Terreni (B1 e B2):** i beni chiamati terreno B1 e terreno B2 sono catastalmente due particelle divise ma, allo stato attuale, i due terreni sono contigui e presentano le stesse caratteristiche, per cui è possibile considerarli in modo univoco nella descrizione.

A tali beni si accede in modo diretto dalla strada interpoderale e, rispetto a quest'ultima, essi si estendono in direzione Sud-Sudovest. L'accesso al bene è classificabile come buono.

I terreni in esame presentano una giacitura acclive e in alcune zone risultano scoscesi. Allo stato attuale sono utilizzati come seminativo ed alternativamente come pascolo; non sono presenti colture arboree di nessun tipo (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico).

I beni confinano a Nord con la strada interpoderale da cui si accede agli stessi, ad Est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno; il confine Ovest è delimitato da un compluvio naturale, mentre i restanti confini sono ben delimitati e recintati con paletti in legno e rete metallica.

Al gruppo "C" appartiene il terreno ubicato in contrada Castile s.n.c, nel territorio del comune di Troina (EN); tale terreno è ubicato alla periferia Nord del centro cittadino,

con accesso diretto dalla strada statale SS120, ed a qualche metro dall'incrocio con la strada provinciale SP34.

- **Terreno (C):** al bene si accede in modo diretto dalla strada statale SS120 e, rispetto a quest'ultima, si estende in direzione Ovest. L'ubicazione del bene risulta buona nel contesto in esame, esso si trova ad una distanza inferiore ai 5 chilometri dal centro abitato.

Il terreno presenta una giacitura acclive. Allo stato attuale è incolto, non sono presenti colture arboree di nessun tipo (vedasi Allegato A17).

Il bene confina a Nord e a Sud con altri appezzamenti di terreno appartenenti ad altre ditte, mentre ad Est è delimitato dalla strada statale SS120 da cui si accede, ed Ovest da una strada interpoderale. Dal sopralluogo è emerso che i confini non sono ben delimitati, risulta assente una qualsiasi tipo di recinzione.

Il gruppo "D" è costituito da un terreno sito nel territorio del comune di Troina (EN) ubicato alla periferia Nord-Est del centro cittadino, in contrada Camatrona, con accesso diretto dalla via Ancipa ed a qualche metro dall'incrocio con la strada statale SS120. Durante il sopralluogo è stato accertato all'interno del terreno un fabbricato incompleto, non richiamato nell'atto di pignoramento e non rilevabile dagli atti visionati dal CTU. Tale immobile non è presente agli atti del N.C.E.U., nel prosieguo della presente relazione sarà indicato come "**Fabbricato D1**".

- **Terreno (D):** al bene si accede in modo diretto dalla via Ancipa e, rispetto a quest'ultima, si estende in direzione Sud-Ovest. L'ubicazione del bene risulta buona nel contesto in esame, esso si trova ad una distanza inferiore ai 5 chilometri dal centro abitato.

Il terreno presenta una giacitura abbastanza acclive. Allo stato attuale è incolto, non sono presenti colture arboree (vedasi Allegato A17).

Il bene confina a Nord con la via Ancipa che lo delimita lungo tutto un lato del perimetro della particella; nei restanti lati, il terreno confina con altri appezzamenti di terreno appartenenti a ditte diverse. Dal sopralluogo è emerso che i confini sono ben delimitati: è presente una recinzione rudimentale.

- **Fabbricato (D1):** posto al piano terra, l'edificio in esame risulta di recente costruzione. Esso è realizzato con struttura mista intelaiata composta da pa-

reti e pilastri in cemento armato ordinario, chiusi da un solaio in laterocemento gettato in opera. Attualmente, il solaio svolge anche la funzione di copertura piana (vedasi Allegato A17 – Elaborato fotografico), la costruzione è incompleta e manca di qualsiasi tipo di finitura.

Il bene è sprovvisto di qualsiasi tipo di recinzione o porta che ne impedisca l'ingresso; vi si accede attraverso un viale non definito e infestato da erbacce.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere incompleto, manca qualsiasi tipo di intonaco o finitura in genere.

L'unità immobiliare si presenta ad un solo impalcato fuori terra ed è costituito da un unico locale principale. All'interno sono depositati materiali di tipo edile.

L'unità risulta sprovvista di pavimento oltre che di qualsiasi tipo di impianto. L'altezza libera del locale è pari a 3.20 m (vedasi Allegato A17 – Tavola 7/7).

L'ultimo insieme di beni, rappresentato dal gruppo "E", è costituito dall'autorimessa, o *garage*, ubicata in zona semiperiferica del comune di Troina (EN), con accesso diretto dalla via Pietro Nenni dai civici n. 82 e n. 84. Tale immobile nel prosieguo della presente relazione sarà indicato come "**Autorimessa o *garage* E**".

- **Autorimessa (E):** posto al piano primo seminterrato di uno stabile con accesso da via Pietro Nenni dai civici nn. 82-84 è ubicato in una zona residenziale semiperiferica del comune di Troina (EN). Il fabbricato sorge a circa 1 chilometro in linea retta dal centro cittadino, in prossimità delle principali strade di comunicazione e dei servizi di pubblica utilità.

La costruzione dell'edificio in cui è situato il bene in esame è iniziata a metà degli anni '80, con struttura intelaiata in cemento armato. Successivamente, il fabbricato è stato interessato da altri interventi che verranno descritti nel merito in seguito.

Gli ingressi, all'unico locale che costituisce il cespite in esame, sono composti da due portoni in ferro. All'interno del locale è presente una rampa di scale in cemento armato che immette all'interno del vano scala del fabbricato.

Durante il sopralluogo si è notato che all'interno del vano richiamato è presente un foro che immette ad un ulteriore vano sito ad un livello inferiore e rap-

presentato nella planimetria realizzata dal CTU (vedasi Allegato A16 – Tavola 6/7).

Nel complesso l'ambiente si presenta rustico, non sono presenti rifiniture, pertanto si distinguono in maniera chiara le strutture portanti realizzate in cemento armato, i tetti realizzati in poroton e il solaio in latero cemento.

La parete opposta agli ingressi, lato terrapieno, presenta delle macchie di infiltrazioni di acqua piovana e ammaloramenti evidenti. Inoltre, il locale non risulta pavimentato, anche se presenta un impianto elettrico e di illuminazione esterno. Attualmente, il locale è destinato ad autorimessa, la sua altezza libera è mediamente pari a 4.30 m.

Il prospetto esterno dell'edificio prospiciente la via Pietro Nenni risulta anch'essa, allo stato, rustica.

5. Risposta ai quesiti posti

Quesito a):

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

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

- **Abitazione (A1)** è un fabbricato rurale facente parte di un complesso edilizio più ampio, ubicato al piano terra, in contrada Lavanche s.n.c. nel comune di Troina (EN).

L'immobile confina a Nord con il laboratorio "A2", a Sud con lo spiazzale di accesso coperto dalla tettoia in ferro, ad Est con lo spiazzale appartenente alla stessa ditta in esame ed a Ovest confina con altra unità immobiliare facente parte dello stesso stabile.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 118, subalterno 2 (ottenuta da COSTITUZIONE del 27/12/2000 protocollo n. 90692 in atti dal 27/12/2000 a seguito di COSTITUZIONE n.1537.1/2000), con i seguenti dati:

- **Categoria A/4**, (Abitazioni di tipo popolari);
- **Classe 1**;
- **Consistenza catastale: 1.5 vani**;
- **Superficie catastale: totale 42 m²**;
- **Rendita: 37,18 euro**;
- **Indirizzo: contrada Lavanche snc**;
- **Piano: T**.

- **Laboratorio (A2)** è un locale di rimessa di prodotti zootecnici, ubicato al piano terra dello stabile, sito nel comune di Troina (EN), in contrada Lavanche s.n.c.

L'immobile confina a Nord-Ovest con un terrapieno, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare della stessa ditta, a Est l'unità immobiliare è libera e confina con la ditta in esame, in particolare con un serbatoio d'acqua; in direzione Ovest l'unità immobiliare è libera e confina con la ditta in esame.

Al bene oggetto di pignoramento si accede da uno spiazzale in terra battuta appartenente al debitore esecutato.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. nel comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 351, subalterno 4 (ottenuta dalla variazione del 22/08/2012 protocollo n.

EN0108699 in atti dal 22/08/2012 a seguito di DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10, n. 24467.1/2012), con i seguenti dati:

- **Categoria C/6**, (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
 - **Classe 3**;
 - **Consistenza catastale: 41 m²**;
 - **Superficie catastale: totale 51 m²**;
 - **Rendita: 107,99 euro**;
 - **Indirizzo: contrada Lavanche snc**;
 - **Piano: T**.
- **Stalla grande (A3)**: l'unità immobiliare in esame è adibita a ricovero dei bovini.

L'immobile confina a Nord-Ovest con un terrapieno che sorregge lo spiazzale dell'abitazione A1, a Sud-Ovest con la stessa unità immobiliare, ma di proprietà di altra ditta, a Sud-Est con uno spiazzale in terra battuta della stessa ditta; a Nord-Est in parte è libera e in parte confina con la stalla piccola A4.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare regolarmente censite presso il N.C.E.U. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 371, (ottenuta dalla variazione del 22/08/2012 protocollo n. EN0108700 in atti dal 22/08/2012 a seguito di DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10, n. 24468.1/2012), con i seguenti dati:

- Categoria C/6**, (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
 - **Classe 3**;
 - **Consistenza catastale: 99 m²**;
 - **Superficie catastale: totale 113 m²**;
 - **Rendita: 260,76 euro**;
 - **Indirizzo: contrada Lavanche snc**;
 - **Piano: T**.
- **Stalla piccola (A4)**: l'unità immobiliare in esame è adibita a ricovero dei bovini.

L'immobile a Nord e a Sud è libero, a Ovest confina con uno spiazzale in terra battuta della stessa ditta, ad Est in parte è libero e in parte confina con la porcilaia A4.

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

In particolare, si evidenzia che dell'unità immobiliare definita come porcilaia A4 - confinante in parte con l'unità immobiliare in esame - non sono presenti, agli atti del procedimento e neanche presso l'Ufficio del Territorio delle Agenzie delle Entrate, visure, planimetrie e titoli edilizi. Pertanto, tale unità non risulta censita.

Per quanto concerne i dati catastali della stalla piccola A4, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 372, (ottenuta dalla variazione del 22/08/2012 protocollo n. EN0108701 in atti dal 22/08/2012 a seguito di DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10, n. 24470.1/2012), con i seguenti dati:

- **Categoria C/6**, (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
 - **Classe 2**;
 - **Consistenza catastale: 73 m²**;
 - **Superficie catastale: totale 77 m²**;
 - **Rendita: 162,12 euro**;
 - **Indirizzo: contrada Lavanche snc**;
 - **Piano: T**.
- **Fienile (A5)**: l'unità immobiliare in esame è adibita a stoccaggio dei foraggi secchi.

L'immobile risulta libero da tutti e quattro i lati all'interno della proprietà del debitore esecutato.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile og-

getto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 373, (ottenuta dalla COSTITUZIONE del 22/08/2012 protocollo n. EN0108702 in atti dal 22/08/2012 a seguito di COSTITUZIONE, n. 1585.1/2012), con i seguenti dati:

- **Categoria C/2**, (Magazzini e locali di deposito);
 - **Classe 3**;
 - **Consistenza catastale: 123 m²**;
 - **Superficie catastale: totale 123 m²**;
 - **Rendita: 406,55 euro**;
 - **Indirizzo: contrada Lavanche snc**;
 - **Piano: T**.
- **Terreno (A6)**: il bene in esame è un terreno agricolo in parte adibito a seminativo ed in parte a pascolo.

La forma del terreno si può considerare regolare e confinante per tre lati con altri appezzamenti di terreno e nel lato a Sud con una stradina accidentata.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, si riscontra che a servizio dell'unità immobiliare sono presenti tutti gli annessi agricoli finora descritti. Inoltre, nella parte Sud, vicino alla stradina accidentata, è presente un pozzo.

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente censita presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 370, (ottenuta da TIPO MAPPALÉ del 20/08/2012 protocollo n. EN0106964 in atti dal 20/08/2012 presentato il 17/08/2012 n. 106964.1/2012), con i seguenti dati:

- Foglio 16 particella 370, **porzione AA**
- **Qualità: Seminativo**;
- **Classe: 3**;
- **Superficie (m²): 032949 (Ha 03 are 29 ca 49)**;
- **Reddito Dominicale: 119,12 euro**;
- **Reddito Agrario: 30,63 euro**;
- Foglio 16 particella 370, **porzione AB**
- **Qualità: Pascolo**;

- **Classe: 2;**
- **Superficie (m²): 01 (Ha 00 are 00 ca 01);**
- **Reddito Dominicale: 0,01 euro;**
- **Reddito Agrario: 0,01 euro.**
- **Terreno (A7):** il bene in esame è un terreno agricolo adibito a stradella di accesso.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, si riscontra che tale particella corrisponde alla stradina di accesso ad alcuni dei beni oggetto di pignoramento e ad altri fondi appartenenti ad altre ditte.

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta regolarmente censito presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 16, particella 310, (ottenuta da FRAZIONAMENTO del 27/12/2000 protocollo n. 88796 in atti dal 27/12/2000, n. 1478.1/2000), con i seguenti dati:

- **Foglio 16 particella 310;**
- **Qualità: Seminativo;**
- **Classe: 3;**
- **Superficie (m²): 001376 (Ha 00 are 13 ca 76);**
- **Reddito Dominicale: 4,97 euro;**
- **Reddito Agrario: 1,28 euro.**
- **Terreno (B1):** il bene in esame è un terreno agricolo utilizzato in parte a seminativo ed in parte a pascolo.

Il terreno confina a Nord-Ovest e Sud-Ovest con altri appezzamenti di terreno, a Sud e Sud-Est con la stessa ditta, a Nord-Est con una stradina interpodera-

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente censito presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 14, particella 142, (ottenuta da VARIAZIONE del 15/06/2016 protocollo n.

EN0078899 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, n. 10066.1/2016), con i seguenti dati:

- Foglio 14 particella 142, **porzione AA**
- **Qualità: Uliveto;**
- **Classe: U;**
- **Superficie (m²): 000222 (Ha 00 are 02 ca 22);**
- **Reddito Dominicale: 1,15 euro;**
- **Reddito Agrario: 0,63 euro;**
- Foglio 14 particella 142, **porzione AB**
- **Qualità: Pascolo;**
- **Classe: 2;**
- **Superficie (m²): 029878 (Ha 02 are 98 ca 78);**
- **Reddito Dominicale: 38,58 euro;**
- **Reddito Agrario: 13,89 euro.**

- **Terreno (B2):** il bene in esame è un terreno agricolo in parte adibito a seminativo ed in parte a pascolo.

Il terreno confina per il lato Nord-Ovest con la stessa ditta, per il lato Sud Ovest e Sud-Est con altri appezzamenti di terreno, per il lato Nord-Est con una stradina interpoderale.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente censito presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 14, particella 143, (ottenuta da VARIAZIONE del 15/06/2016 protocollo n. EN0078900 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, n. 10067.1/2016), con i seguenti dati:

- Foglio 14 particella 143, **porzione AA**
- **Qualità: Pascolo;**
- **Classe: 2;**
- **Superficie (m²): 008957 (Ha 00 are 89 ca 57);**
- **Reddito Dominicale: 11,56 euro;**
- **Reddito Agrario: 4,16 euro;**

- Foglio 14 particella 143, **porzione AB**
- **Qualità: Pascolo arborato;**
- **Classe: 1;**
- **Superficie (m²): 005681 (Ha 00 are 56 ca 81);**
- **Reddito Dominicale: 11,74 euro;**
- **Reddito Agrario: 2,93 euro.**
- Foglio 14 particella 143, **porzione AC**
- **Qualità: Seminativo;**
- **Classe: 3;**
- **Superficie (m²): 000840 (Ha 00 are 08 ca 40);**
- **Reddito Dominicale: 3,04 euro;**
- **Reddito Agrario: 0,78 euro.**
- **Terreno (C):** il bene in esame è un terreno agricolo di tipo seminativo ricadente in zona edificabile.
Il terreno confina per il lato Nord e Sud con altri appezzamenti di terreno, per il lato Est con la SS120 e per il lato Ovest con una stradina interpoderale.
Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, non si riscontrano pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente censito presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 24, particella 213, (ottenuta da FRAZIONAMENTO del 27/10/1982 in atti dal 15/05/1986 Boscarino G., n. 34585), con i seguenti dati:
 - **Foglio 24 particella 213;**
 - **Qualità: Seminativo;**
 - **Classe: 3;**
 - **Superficie (m²): 000610 (Ha 00 are 06 ca 10);**
 - **Reddito Dominicale: 2,21 euro;**
 - **Reddito Agrario: 0,57 euro.**
- **Terreno (D):** il bene in esame è un terreno agricolo incolto sul quale è stato costruito un fabbricato (D1) non censito al N.C.E.U.
Il terreno confina per il lato Nord-Est con la via Ancipa, per i restanti lati con altri appezzamenti di terreno.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, si riscontra a servizio dell'unità immobiliare in esame un fabbricato (D1) non censito al N.C.E.U.

Per quanto concerne i dati catastali del terreno, in base alle visure storiche acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente censito presso il N.C.T. del comune di Troina (EN), Foglio 26, particella 888, (ottenuta da FRAZIONAMENTO del 11/10/2013 protocollo n. EN0122775 in atti dal 11/10/2013 presentato il 11/10/2013, n. 122775.1/2013), con i seguenti dati:

- **Foglio 26 particella 888;**
- **Qualità: Vigneto;**
- **Classe: 2;**
- **Superficie (m²): 002400 (Ha 00 are 24 ca 00);**
- **Reddito Dominicale: 13,63 euro;**
- **Reddito Agrario: 7,44 euro.**

- **Autorimessa (E):** l'unità immobiliare in esame è adibita ad autorimessa.

L'immobile confina a Nord con un terrapieno che sostiene la via Aldo Moro, a Sud con la già citata via Pietro Nenni, a Est ed Ovest confina con altre unità immobiliari intestate ad altre ditte. Al bene si accede dalla via Pietro Nenni dai civici nn.82-84 o dal vano scala interno allo stabile.

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

Per quanto concerne i dati catastali, in base alla visura storica e alla planimetria acquisita direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare regolarmente censita presso il N.C.E.U. del comune di Troina (EN), Foglio 25, particella 534, subalterno 5 (ottenuta da COSTITUZIONE del 30/12/1992 in atti dal 18/04/1997 il sub. 5 sostituisce il subalterno 6 erroneamente attribuito, n. 4562.2/1992), con i seguenti dati:

- **Categoria C/6, (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);**
- **Classe 2;**
- **Consistenza catastale: 93 m²;**
- **Superficie catastale: totale 93 m²;**

- **Rendita: 206,53 euro;**
- **Indirizzo: via Pietro Nenni nn. 82-84;**
- **Piano: T.**

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nei certificati agli atti del procedimento, sono presenti rilevabili unicamente modeste differenze riferibili alle colture di alcuni terreni e alle planimetrie catastali di alcuni beni. Fanno eccezione gli immobili non censiti catastalmente (visure e planimetrie assenti della “porcilaia A4” e “fabbricato D1”) e delle difformità urbanistiche di cui si riferirà in modo più dettagliato nel seguito.

Quesito b):

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

Dal certificato ipotecario prodotto dal creditore precedente ed allegata agli atti dell'esecuzione e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU (vedasi Allegato A10), risulta che le unità immobiliari in questione appartengono:

- **Abitazione (A1)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Laboratorio (A2)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Stalla grande (A3)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Stalla piccola (A4)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Fienile (A5)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Terreno (A6)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Terreno (A7)** per la quota di proprietà pari ad 1/10 al debitore esecutato ed 1/10 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni, delle restanti quote sono proprietari:

- Arcolia Angelo proprietà pari ad 1/10;
- Arcolia Basilio proprietà pari ad 1/10;
- Arcolia Salvatore Sandro proprietà pari ad 1/10;
- Bottitta Antonia Giuseppa proprietà pari ad 1/10;
- Campagnone Ermelinda proprietà pari ad 1/10;
- Fallico Rosa proprietà pari ad 1/10;
- Pappalardo Giuseppe proprietà pari ad 1/10;
- Spataro Giuseppa proprietà pari ad 1/10;
- **Terreno (B1)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Terreno (B2)** per la quota di proprietà pari ad 1/2 al debitore esecutato ed 1/2 al coniuge dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Terreno (C)** per la quota di proprietà pari ad 1/1 al debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Terreno (D)** per la quota di proprietà pari ad 1/1 al debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Autorimessa (E)** per la quota di proprietà pari ad 2/6 al debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni, delle restanti quote sono proprietari:
 - pari ad 1/6;
 - proprietà pari ad 1/6;
 - proprietà pari ad 2/6.

Le proprietà degli immobili pignorati sono pervenute alla parte debitrice:

- **Abitazione (A1):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
- **Laboratorio (A2):** il bene è pervenuto al debitore esecutato in quanto realizzato su terreno di sua proprietà, a sua volta acquisito a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
- **Stalla grande (A3):** il bene è pervenuto al debitore esecutato in quanto realizzato in parte su terreno di sua proprietà, a sua volta acquisito a mezzo atto

- di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
- **Stalla piccola (A4) e porcilaia:** i beni sono pervenuti al debitore esecutato in quanto realizzati su terreno di sua proprietà, a sua volta acquisito a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
 - **Fienile (A5):** il bene è pervenuto al debitore esecutato in quanto realizzato su terreno di sua proprietà, a sua volta acquisito a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
 - **Terreno (A6):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
 - **Terreno (A7):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260;
 - **Terreno (B1):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 23/11/2005, repertorio n. 12105 e raccolta n. 4352, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 09/12/2005 ai nn. 12367/8741;
 - **Terreno (B2):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 23/11/2005, repertorio n. 12105 e raccolta n. 4352, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 09/12/2005 ai nn. 12367/8741;
 - **Terreno (C):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 30/12/2009, repertorio n. 18239 e raccolta n. 8052, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina e trascritto il 15/01/2010 ai nn. 370/333;
 - **Terreno (D):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di vendita del 26/06/2013, repertorio n. 78267 e raccolta n. 29435, rogato dal notaio dott. Antonino Pecoraro da Canicattì e trascritto il 05/07/2013 ai nn. 5738/3863.
- Si attenziona che tale bene, acquistato dal debitore esecutato, è pervenuto a sua volta alla parte venditrice per usucapione ventennale non accertata giudizialmente. Anche nelle visure storiche del bene è riportata a margine dell'annotazione la nota relativa agli accertamenti dei passaggi intermedi da esaminare;

- **Autorimessa (E):** il bene è pervenuto al debitore esecutato a mezzo atto di donazione del 07/12/1999, repertorio n. 22784 e raccolta n. 3882, rogato dal notaio dott.ssa Laura Messina da Nicosia e trascritto il 27/12/1999 ai nn. 11001/9782;

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU (vedasi allegato A10) presso il Settore Servizi Demografici del comune di Troina (EN) emerge che il debitore esecutato risulta essere coniugato in regime di comunione legale dei beni dal 1992.

Si rileva che in data 26/01/2012, con atto repertorio n. 20478 e raccolta n. 9673, a rogito del notaio dott. Alberto Maida del distretto notarile di Enna e Nicosia, è stato costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., comprendente, tra gli altri, anche le seguenti unità immobiliari oggetto della presente procedura (vedasi Allegato A13):

- Abitazione (A1): Foglio 16 particella 118 subalterno 2;
- Terreno (A7): Foglio 16 particella 310;
- Terreno (B1): Foglio 14 particella 142;
- Terreno (B2): Foglio 14 particella 143.

Successivamente, in data 19/12/2012, con atto repertorio n. 21365 e raccolta n. 10283, a rogito del notaio dott. Alberto Maida del distretto notarile di Enna e Nicosia, il debitore esecutato e la consorte hanno dichiarato di volere porre termine alla destinazione in fondo patrimoniale dei beni di cui alla convenzione matrimoniale del 26/01/2012 repertorio n. 20478 e raccolta n. 9673 (vedasi Allegato A19).

Il debitore esecutato risulta residente nel comune di Troina (EN), alla Via Aldo Moro n. 119, dall' 1/03/1982 per immigrazione da San Teodoro (ME).

Quesito c):

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

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

- **Abitazione (A1) Foglio 16 part. 118 sub. 2:**
 - **Per effetto dell'atto di compravendita** del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida in Troina a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e del coniuge per la quota di 1/2, contro e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260.

- **Laboratorio (L2) Foglio 16 part. 351 sub. 4:**
 - **Per realizzazione** del fabbricato sul terreno di sua **proprietà**, censito al N.C.E.U. al foglio 16 particella 351 subalterno 4 al **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e al coniuge per la quota di 1/2, per costituzione del 23/11/2011 protocollo n. EN0131218 in atti dal 23/11/2011 n. 6882.1/2011.

- **Stalla grande (A3) Foglio 16 part. 371:**
 - **Per realizzazione** della porzione di fabbricato ricadente sul terreno di sua **proprietà**, censito al N.C.E.U. al foglio 16 particella 371 al **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e al coniuge per la quota di 1/2, per costituzione del 23/11/2011 protocollo n. EN0131218 in atti dal 23/11/2011 n. 6882.1/2011.;

- **Stalla piccola (A4) Foglio 16 part. 372:**
 - **Per realizzazione** del fabbricato sul terreno di sua **proprietà**, censito al N.C.E.U. al foglio 16 particella 372 al **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e al coniuge per la quota di 1/2, per costituzione del 23/11/2011 protocollo n. EN0131218 in atti dal 23/11/2011 n. 6882.1/2011.

- **Fienile (A5) Foglio 16 part. 373:**
 - **Per realizzazione** del fabbricato sul terreno di sua **proprietà**, censito al N.C.E.U. al foglio 16 particella 373 al **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e al coniuge per la quota di 1/2, per costituzione del 22/08/2012 protocollo n. EN0108702 in atti dal 22/08/2012 n. 1585.1/2012.

- **Terreno (A6) Foglio 16 part. 370:**
 - **Per effetto dell'atto di compravendita** del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida in Troina a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e del coniuge per la quota di 1/2, contro e trascritto il 12/01/2001 ai nn. 275/260.

- **Terreno (A7) Foglio 16 part. 310:**

- **Per effetto dell'atto di compravendita** del 20/12/2000, repertorio n. 1171 e raccolta n. 465, rogato dal notaio dott. Alberto Maida in Troina a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/10 e del coniuge per la quota di 1/10, contro **trascritto** il 12/01/2001 ai nn. 275/260.

- **Terreno (B) Foglio 14 part. 142 e part 143:**

- **Per effetto dell'atto di compravendita** del 23/11/2005, repertorio n. 12105 e raccolta n. 4352, rogato dal notaio dott. Alberto Maida in Troina a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/2 e del coniuge per la quota di 1/2, contro **E** e **trascritto** il 09/12/2005 ai nn. 13367/8741.
- **Trascrizione** nn. 5206/4697 del 04/07/2001 a entrambe (divisione) a **E** e **B** per la quota 1/3 e **A** per la quota 1/3, per effetto di atto di divisione del 11/06/2001, repertorio n. 21004 e raccolta n. 10116, rogato dal notaio dott. Massimo Rizzo da Nicosia.
- **Trascrizione** nn. 3975/3593 del 19/05/2001, a favore di **A** per la quota di 1/3, **B** per la quota 1/3 e **C** per la quota di 1/3, contro **E** per la quota 1/1, per effetto di denuncia di successione del 17/10/2000, volume n. 173 n. 128, sede Nicosia

- **Terreno (C) Foglio 24 part. 213:**

- **Per effetto dell'atto di compravendita** del 30/12/2009, repertorio n. 18239 e raccolta n. 8052, rogato dal notaio dott. Alberto Maida in Troina a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, contro **A** per la quota di 4/6, **B** per la quota di 1/6 e **C** a favore Giuseppa Piera per la quota di 1/6, e **trascritto** il 15/01/2010 ai nn. 370/333.
- **Trascrizione** nn. 369/332 del 15/01/2010, a favore di **A** per la quota di 4/6, **B** per la quota di 1/6 e **C** per la quota di 1/6, contro **E** per la quota 1/1, per effetto di atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 30/12/2009, repertorio n. 18239 e raccolta n. 8052, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina.

- **Trascrizione** nn. 369/332 del 15/01/2010, a favore di _____ per la quota di 4/6, C _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6, contro _____ e per la quota 1/1, per effetto di atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 30/12/2009, repertorio n. 18239 e raccolta n. 8052, rogato dal notaio dott. Alberto Maida da Troina.
- **Trascrizione** nn. 10266/8020 del 26/10/2009, a favore di _____ per la quota di 4/6, _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 1/6, contro _____ per la quota 1/1, per effetto di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 14/05/2009, repertorio n. 32 e raccolta n. 21, ufficio del registro.
- **Terreno (D) Foglio 26 part. 888:**
 - **Per effetto dell'atto di compravendita** del 26/06/2013, repertorio n. 78267 e raccolta n. 29435, rogato dal notaio dott. Antonino Pecoraro in Canicatti (Ag) a favore del **debitore esecutato** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, contro _____ per la quota di 1/1, e **trascritto** il 05/07/2013 ai nn. 5738/3863. **La parte venditrice** _____ dichiara di essere proprietaria dell'immobile in oggetto per usucapione ventennale non accertata giudizialmente.
 - **Trascrizione** nn. 5596/6689 del 30/09/2014, a favore del debitore esecutato, contro Comune di Troina per la quota 1/1, per effetto di atto amministrativo – concessione edilizia del 29/09/2014, repertorio n. 11712 e raccolta n. 2014.
- **Autorimessa (E) Foglio 25 part. 534 sub. 5:**
 - **Per effetto dell'atto di donazione** del 07/12/1999, repertorio n. 22784 e raccolta n. 3882, rogato dal notaio dott.ssa Laura Messina in Nicosia a favore del **debitore esecutato** per la q' _____ per la quota di 2/6, contro I _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, e **trascritto** il 27/12/1999 ai nn. 11001/9872.

Per quanto sopra esposto è possibile asserire che, ad eccezione dell'immobile foglio 26 particella 888 definito come "Terreno (D)" oggetto della presente procedura, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 24/01/2019 – Registro Particolare 488 Registro Generale 553, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1174/2019 del 10/01/2019 (vedasi Allegato A19).

Quesito d):

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

La documentazione prodotta e quella acquisita dal sottoscritto C.T.U. è risultata sufficiente per rispondere ai quesiti relativamente ai beni suddetti.

Quesito e):

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

I beni oggetto di procedimento esecutivo risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del comune di Troina, ad eccezione di una porzione della stalla utilizzata per il ricovero dei maiali (A4) e del fabbricato realizzato sul terreno foglio 26 particella 888, entrambi già ampiamente descritti in precedenza.

Dei suddetti fabbricati, ricadenti all'interno dei beni immobili oggetti di pignoramento, non sono presenti né i valori catastali né le planimetrie catastali. Tali immobili risultano pertanto non censiti al catasto.

La discordanza suesposta è sostanziale e può essere regolarizzata mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Territorio competente, di un tipo mappale utilizzando la procedura PREGEO ed una successiva denuncia di costituzione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

Tuttavia, si rimette ogni decisione al sig. G.E. sulla eventuale necessità di procedere alla redazione delle planimetrie catastali e, quindi, all'accatastamento degli immobili non presenti.

Gli altri beni regolarmente censiti al N.C.E.U. del comune di Troina presentano le planimetriche catastali, in particolare:

- **Abitazione (A1):** Foglio 16, particella 118, subalterno 2. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 27/12/2000, a seguito di costituzione, con protocollo n. 90692.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse lievi difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

Nel dettaglio, allo stato attuale, le difformità maggiormente evidenti sono costituite dalla non rappresentazione grafica della tettoia prospiciente l'abitazione e dalle dimensioni della corte di pertinenza all'abitazione.

La discordanza suesposta può essere regolarizzata mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Territorio competente, di un tipo mappale utilizzando la procedura PREGEO ed una successiva variazione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

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

- **Laboratorio (A2):** Foglio 16, particella 351, subalterno 4. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 22/08/2012, a seguito di variazione di dichiarazione u.i.u. art. 19 Dl 78/2010, con protocollo EN0108699.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse modeste difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

Nel dettaglio, la difformità rilevata consiste nella erronea rappresentazione grafica dell'ubicazione di un'apertura e nella presenza di una nicchia ricavata sulla parete contigua all'ingresso. Tuttavia, tale difformità non ha rilevanza catastale e, quindi, allo stato attuale, non necessita di modifiche.

- **Stalla grande (A3):** Foglio 16, particella 371. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 22/08/2012, a seguito di variazione di dichiarazione u.i.u. art. 19 Dl 78/2010, con protocollo EN0108700.

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

sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

- **Stalla piccola (A4):** Foglio 16, particella 372. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 22/08/2012, a seguito di variazione di dichiarazione u.i.u. art. 19 DI 78/2010, con protocollo EN0108701.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile non sono emerse difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

Si osserva però che, contigua a questa piccola stalla, sorge una ulteriore stalla adibita attualmente a ricovero dei maiali ed una tettoia, entrambe le unità immobiliari non sono censite presso l'Ufficio del Territorio competente.

- **Fienile (A5):** Foglio 16, particella 373. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 22/08/2012, a seguito di variazione di dichiarazione u.i.u. art. 19 DI 78/2010, con protocollo EN0108702.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile non sono emerse difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

- **Terreno (A6):** Foglio 16, particella 370.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità catastali.

- **Terreno (A7):** Foglio 16, particella 310.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità catastali.

- **Terreno (B1):** Foglio 14, particella 142.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità catastali.

- **Terreno (B2):** Foglio 14, particella 143.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità catastali.

- **Terreno (C):** Foglio 24, particella 213.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità catastali.

- **Terreno (D):** Foglio 26, particella 888.

Dal confronto della documentazione in atti e da quella reperita dal CTU con lo stato attuale dei luoghi sono emerse talune difformità catastali relative alla presenza di un fabbricato non censito presso l'Ufficio del Territorio competente.

La discordanza può essere regolarizzata mediante la presentazione di un tipo mappale utilizzando la procedura PREGEO ed una successiva denuncia di costituzione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

Tali procedure sono necessarie al fine di definire catastalmente l'immobile. In particolare, il fabbricato in esame essendo incompleto può essere accatastato come unità in corso di costruzione, categoria catastale F/3, non avendo i requisiti insiti del fabbricato stesso.

Tuttavia, si rimette ogni decisione al sig. G.E. sulla eventuale necessità di procedere alla redazione delle planimetrie catastali e, quindi, all'accatastamento degli immobili non presenti.

- **Autorimessa (E):** Foglio 25, particella 534, subalterno 5. L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 30/12/1992 a seguito di costituzione, con protocollo n. 4562.2/1992.

Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile non sono emerse importanti difformità, come si evince dagli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

Nel dettaglio, allo stato attuale, la difformità maggiormente evidente è costituita dalla presenza di un vano interrato al livello S2 non rappresentato graficamente.

La discordanza è rilevante ai fini catastali perché determina un incremento della rendita; essa può essere regolarizzata mediante la presentazione di un aggiornamento planimetrico, presso l'Ufficio del Territorio competente, utilizzando la procedura DOCFA.

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

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;

In data 23/06/2021, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria a nome del debitore esecutato (vedasi Allegato A19) dalla quale si evince che dal 24/01/2019 al 23/06/2021 esistono le seguenti nuove formalità:

- **Trascrizione a favore** del 25/11/2020 ai nn. 7699/5814, a seguito di certificato di denunciata successione derivante da atto per causa di morte Rep. n. 9990/1010 del 31/07/2018 con sede di Enna, per immobili siti in Troina.
- **Iscrizione contro** del 06/06/2019 ai nn. 3584/240, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 1195/2018 del 02/03/2018 del Tribunale di Catania.

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

- **Abitazione (A1), laboratorio (A2), stalla piccola (A4), fienile (A5), terreno (A6) e autorimessa (E):**

- **Iscrizione contro** del 06/06/2019 ai nn. 3584/240, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 1195/2018 del 02/03/2018 del Tribunale di Catania.
- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.
- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.

- **Stalla grande (A3):**

- **Iscrizione contro** del 06/06/2019 ai nn. 3584/240, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 1195/2018 del 02/03/2018 del Tribunale di Catania.

- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.
- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.
- **Iscrizione contro** del 17/11/2017 ai nn. 6977/497, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 747/2017 del 21/09/2017 del Tribunale.

- **Terreno (A7):**

- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.
- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.
- **Trascrizione contro** del 09/05/2013 ai nn. 4120/2591, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 120 del 11/03/2013 del Tribunale di Nicosia. Documenti successivi correlati: **trascrizione** n. 4217 del 21/06/2016.

- **Terreno (B1) e terreno (B2):**

- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.
- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.
- **Iscrizione contro** del 30/11/2017 ai nn. 7300/532, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 780/17 del 07/04/2017 del Tribunale di Enna.

- **Terreno (C):**

- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.

- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.

- **Terreno (D):**

- **Trascrizione contro** del 24/01/2019 ai nn. 553/488, a seguito di verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare Rep. n. 1174 del 10/01/2019 del Tribunale di Enna.
- **Iscrizione contro** del 28/12/2018 ai nn. 8572/668, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 698 del 18/07/2018 del Tribunale.
- **Iscrizione contro** del 17/11/2017 ai nn. 6977/497, a seguito di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 747/2017 del 21/09/2017 del Tribunale.

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate le precedenti formalità, ove ancora presenti.

Quesito g):

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

Al comune della città di Troina (EN) è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in maniera tale da individuare le zone territoriali omogenee in cui i beni immobili oggetto di pignoramento ricadono. Tale certificato è stato rilasciato dal comune di Troina in data 04/07/2019, Certificato n. 119/2019 (vedasi Allegato A09), da cui è possibile desumere che gli immobili oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 81 del 07/09/2015, sono ubicati all'interno delle seguenti zone territoriali omogenee:

- **Abitazione (A1), laboratorio (A2), stalla grande (A3), stalla piccola (A4), fienile (A5):** Comune: L448, Foglio: 16, Particelle: 118, 351, 371, 372 e 373.
“E1 – agricola produttiva”;
- **Terreno (A6) e terreno (A7):** Comune: L448, Foglio: 16, Particelle: 310 e 370.
“E1 – agricola produttiva”;
- **Terreno (B1) e terreno (B2)):** Comune: L448, Foglio: 14, Particelle: 142 e 143.

“E1 – agricola produttiva”;

- **Terreno (C):** Comune: L448, Foglio: 24, Particella: 213.

“C4 – espansione già pianificate”;

- **Terreno (D):** Comune: L448, Foglio: 26, Particella: 888.

“B2 – edifici contigui”;

Si osserva che le particelle n. 310 e n. 370, nonché tutti gli immobili ricadenti sulle medesime (nn.118, 351, 371, 372 e 373), del foglio n. 16 ricadono all’interno delle “aree soggette a rischio idrogeologico” di cui al R.D.L. 267/192.

Le zone “E1” comprendono le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

Le zone “B2” comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone “A” nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia territoriale è superiore a 1.5 mc/mq.

Le zone “C4” comprendono le parti del territorio comunale non edificate, o parzialmente edificate, già individuate nel piano vigente come zone “Cb”, e già oggetto di piani di lottizzazione convenzionata, per i quali sono scaduti i limiti temporali previsti dalla convenzione e nei quali tuttavia erano già state avviate le opere di urbanizzazione.

Quesito h):

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni al-

tro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste nell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

— Ai fini della verifica di conformità urbanistica degli immobili in esame è stata effettuata una ricerca dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), che ha portato (vedasi allegati: A14 e A15) alla definizione della storia edilizia degli immobili e, in particolare, nel seguito, si riportano i titoli abilitativi che hanno definito le autorizzazioni edilizie degli stessi e le principali difformità riscontrate dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione acquisita:

- **Abitazione (A1):** foglio: 16, particella: 118, subalterno: 2.

Dell'abitazione A1 non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto non presente negli archivi comunali.

In fase di sopralluogo, dallo studio della tipologia costruttiva, dai materiali utilizzati per la realizzazione, nonché dalla forma e consistenza dell'immobile, è emersa la vetustà del fabbricato.

Il titolo di proprietà fornito dal debitore esecutato indica l'immobile quale fabbricato antecedente al 1967, confermando la realizzazione dello stesso in un periodo certamente antecedente all'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967 la quale obbligava al possesso del titolo edilizio per la realizzazione del manufatto, essendo la costruzione comunque fuori dal centro urbano.

Dall'ultima planimetria in atti, risalente al 2000, si può affermare che non sono presenti abusi internamente. Si osserva che esternamente all'abitazione, prospiciente l'ingresso della stessa, è presente una tettoia in ferro non riportata nella planimetria catastale, oltre ad un valore raddoppiato di corte, che va regolarizzata in Comune, Genio Civile e Agenzia del Territorio.

- **Laboratorio (A2):** foglio: 16, particella: 351, subalterno: 4.

Del laboratorio A2 non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto non presente negli archivi comunali.

In fase di sopralluogo, dallo studio della tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per la realizzazione è emerso che il fabbricato è di recente costruzione.

Il titolo di proprietà fornito dal debitore esecutato non riporta la descrizione di tale manufatto.

Dall'ultima planimetria in atti, risalente al 2012, si evince che relativamente alla procedura DOCFA è stata riportata come causale "Variazione, dichiarazione u.i.u. art. 19 DL 78/2010". Tale tipo di procedura viene eseguita per rettificare una variazione della destinazione d'uso per errata attribuzione dei dati di classamento da parte dell'Ufficio Territoriale competente su fabbricato foto-identificato.

Dalle suesposte considerazioni emerge chiaramente che il fabbricato in questione è stato realizzato tra gli anni 2000 (acquisizione della proprietà) e 2011 periodo in cui è stata costituita catastalmente l'unità immobiliare.

Dunque, l'immobile è sprovvisto di regolari titoli abilitativi. Nello specifico, manca il progetto architettonico da depositare in Comune e i calcoli strutturali da presentare al Genio Civile.

- **Stalla grande (A3):** foglio: 16, particella: 371.

Della stalla grande (A3) non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto non presente negli archivi comunali.

In fase di sopralluogo, dallo studio della tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per la realizzazione è emerso che il fabbricato è di recente costruzione. Il titolo di proprietà fornito dal debitore esecutato non riporta la descrizione di tale manufatto.

Dall'ultima planimetria in atti, risalente al 2012, si evince che tale procedura DOCFA è stata riportata come la causale "Variazione, dichiarazione u.i.u. art. 19 DL 78/2010". Tale tipo di procedura viene eseguita per rettificare una variazione della destinazione d'uso per errata attribuzione dei dati di classamento da parte dell'Ufficio Territoriale competente su fabbricato foto-identificato.

Dalle suesposte considerazioni emerge chiaramente che il fabbricato in questione è stato realizzato tra gli anni 2000 (acquisizione della proprietà) e 2011 periodo in cui è stata costituita catastalmente l'unità immobiliare.

Pertanto, l'immobile è sprovvisto di regolari titoli abilitativi. Nello specifico, manca il progetto architettonico da depositare in Comune e i calcoli strutturali da presentare al Genio Civile.

- **Stalla piccola (A4):** foglio: 16, particella: 372.

Della stalla piccola (A4) non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto non presente negli archivi comunali.

In fase di sopralluogo, dallo studio della tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per la realizzazione è emerso che il fabbricato è di recente costruzione.

Il titolo di proprietà fornito dal debitore esecutato non riporta la descrizione di tale manufatto.

Dall'ultima planimetria in atti, risalente al 2012, si evince che relativamente alla procedura DOCFA è stata riportata come casuale "Variazione, dichiarazione u.i.u. art. 19 DL 78/2010". Tale tipo di procedura viene eseguita per rettificare una variazione della destinazione d'uso per errata attribuzione dei dati di classamento da parte dell'Ufficio Territoriale competente su fabbricato foto-identificato.

Dalle suesposte considerazioni emerge chiaramente che il fabbricato in questione è stato realizzato tra gli anni 2000 (acquisizione della proprietà) e 2011 periodo in cui è stata costituita catastalmente l'unità immobiliare.

Pertanto, l'immobile è sprovvisto di regolari titoli abilitativi. Nello specifico, manca il progetto architettonico da depositare in Comune e i calcoli strutturali da presentare al Genio Civile.

- **Fienile (A5):** foglio: 16, particella: 373.

Del fienile (A5) non è stata fornita alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto non presente negli archivi comunali.

In fase di sopralluogo, dallo studio della tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per la realizzazione, è emerso che il fabbricato è di recente costruzione. Il titolo di proprietà fornito dal debitore esecutato non riporta la descrizione di tale manufatto.

Dall'ultima planimetria in atti, risalente al 2012, si evince che relativamente alla procedura DOCFA è stata riportata come causale "Costituzione". Tale tipo di procedura viene eseguita per dichiarare all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio la formazione di una nuova unità immobiliare in ambito urbano.

La procedura appena descritta è stata eseguita contestualmente alle precedenti procedure di rettifica di variazione della destinazione d'uso per errata attribuzione dei dati di classamento da parte dell'Ufficio Territoriale competente su fabbricato foto-identificato.

Dette circostanze inducono lo scrivente CTU a ritenere che la costruzione sia stata realizzata dopo la foto-identificazione degli altri fabbricati o, comunque, in concomitanza con la stessa. Il debitore esecutato, quindi, ha fatto accatastare l'immobile pur senza produrre la necessaria documentazione abilitativa del fabbricato.

Pertanto, l'immobile è sprovvisto di regolari titoli abilitativi. Nello specifico, manca il progetto architettonico da depositare in Comune e i calcoli strutturali da presentare al Genio Civile.

- **Autorimessa (E):** foglio: 25, particella: 534, subalterno 5.

Dell'autorimessa (E) è stata fornita la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Troina (EN), in quanto presente negli archivi comunali. Dalla documentazione prodotta dal CTU (vedasi Allegati: A14 e A15) emergono i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 5598/134 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26/08/1983 (Pratica n. 5598/134/83);
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2243 posizione n. 88 del 27/02/1995 ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724 art. 39 (Pratica n. 5060);
- Il 13/05/2004 irrogazione sanzione pecuniaria ex art. 26 legge 28/02/1985 n. 47: mancanza di relazione tecnica asseverata per diversa distribuzione spazi interni;
- Il 04/03/2009 prot. n. 3613, trasmissione documentazione relativa alla pratica edilizia in Sanatoria n. 88/95.

Dall'esame degli atti, relativamente all'autorimessa (E), emerge una modesta difformità rispetto a quanto rilevato all'atto del sopralluogo.

In particolare, è emersa l'esistenza di un vano aggiuntivo, totalmente interrato e posto al livello S2 del fabbricato. Dal punto di vista della conformità urbanistica, si evince che, rispetto alla Concessione Edilizia e, in particolare, alla C.E. in sanatoria n. 88 del 2004, tale vano non risulta rappresentato graficamente o conteggiato numericamente nel computo dei volumi.

Si può affermare, pertanto, che il suddetto manufatto non sia legittimato da regolari titoli abilitativi.

Lo stato attuale degli immobili, quindi, presenta delle difformità che richiedono di essere regolarizzate dal punto di vista delle norme urbanistiche-edilizie vigenti.

Tali difformità, nel caso degli immobili ubicati in contrada Lavanche ed identificati precedentemente come immobili A1, A2, A3, A4 e A5, possono essere regolarizzate per intero. Per operare la suddetta regolarizzazione degli immobili è necessaria una Concessione Edilizia in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN) con relativo deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile di Enna, sì da garantire il rispetto delle norme urbanistiche-edilizie vigenti.

In particolare, del gruppo "A" degli immobili fa parte anche la stalla adibita a porcilaia (vedasi Allegato 16 – Tavola 3/7) che deve essere regolarizzata, oltre che al Comune e al Genio Civile, anche presso l'Agenzia del Territorio, in quanto l'immobile non risulta neanche accatastato.

Per la regolarizzazione di tutti i suddetti immobili occorre tenere conto, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001, oltre che della doppia conformità, degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione raddoppiato a titolo di oblazione. Tali costi sono stati stimati dal sottoscritto CTU, secondo un prospetto per la determinazione del costo di costruzione fornito dall'Ufficio tecnico del Comune di Troina.

Dalla stima di tali costi, considerando:

- un incremento di superficie abitabile di circa 66 m²;
- una superficie netta non residenziale in zona "E1" di 343 m²;
- un volume vuoto per pieno in zona "E1" di 1406 m³;
- un costo a mq di costruzione di 160,00 €/mq;
- un costo unitario per oneri di urbanizzazione di 2,31 €/mc per la zona di edificazione "E1".

si ottiene un importo di oneri di urbanizzazione pari a circa 3.300,00 € e un importo di contributo costo di costruzione di circa 4.300,00 €. A questi importi, va sommato il compenso per il tecnico che esegue la pratica che può stimarsi in circa 10.000,00 €.

Si precisa, inoltre, che in considerazione degli importi di istruttoria e del compenso dovuto al tecnico che esegue la pratica PREGEO e DOCFA e, quindi, per la regolarizza-

zione catastale dell'immobile adibito a porcilaia, i costi stimati sono pari a circa 1.500,00 €.

Per ottenere la conformità urbanistica alle norme vigenti dell'immobile autorimessa (E), trattandosi di un abuso edilizio minore, non sono previsti dei veri e propri oneri concessori; tuttavia, sono ipotizzabili delle spese di istruttoria per bolli vari stimabili in 500,00 €. A questo importo va sommato il costo della sanzione pecuniaria, pari a circa 1.000,00 €, oltre al compenso per il tecnico che esegue la pratica che può stimarsi in 1.600,00 €.

Si precisa, inoltre, che in considerazione degli importi di istruttoria e del compenso dovuto al tecnico che esegue la pratica DOCFA e, quindi, per la regolarizzazione catastale dell'immobile, i costi stimati sono pari a circa 600,00 €.

L'immobile abusivo sito nel terreno foglio 26 particella 888, in contrada Camatrona, è sprovvisto di qualunque titolo abilitativo. Poiché è emerso che l'intera particella è stata asservita come volumetria dalla ditta (vedasi Allegato: A12), tale immobile non può essere sanato.

In generale, essendo in parte al di sotto della quota del terreno potrebbe essere in parte regolarizzato ma, in questo caso, i costi supererebbero il valore del bene (incompleto e in fase di costruzione).

Pertanto, il sottoscritto CTU propone la demolizione con un costo stimato di circa 5.000,00 €.

Si precisa, inoltre, che in considerazione degli importi di istruttoria e del compenso dovuto al tecnico che esegue la pratica DOCFA e, quindi, per la mera regolarizzazione catastale dell'immobile, i costi stimati sono pari a circa 1.500,00 €.

In definitiva, il costo stimato per la regolarizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, in conformità alle normative vigenti, comprensivo degli importi di istruttoria, delle sanzioni pecuniarie e delle competenze tecniche è quantificabile complessivamente in 32.100,00 €.

Quesito i):

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

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

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

Quesito l):

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al **gruppo A** indicate nella presente relazione non costituiscono condominio e per le stesse non sono previste spese di amministrazione e gestione.

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

Infatti, durante il sopralluogo, alla specifica domanda posta al debitore esecutato, lo stesso affermava come tale complesso condominiale non fosse gestito da nessun amministratore di condominio e, semplicemente, a turnazione, i vari condomini si occupassero delle spese di amministrazione e di gestione, nonché della risoluzione di eventuali problematiche comuni a tutti i proprietari del fabbricato.

Quesito m):

accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

Degli immobili oggetto di pignoramento, soltanto l'abitazione (A1) è adibita ad uso abitativo. Dal sopralluogo effettuato e dall'esame degli atti reperiti è emersa l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), pertanto lo scrivente CTU, attenendosi al

suesposto quesito, ha provveduto a redigere l'APE esclusivamente per tale unità immobiliare, (vedasi Allegato A18) dal quale si evincono i seguenti indici:

- Indice di prestazione energetica dell'involucro $EP_{H,nd} = 725.81 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$;
- Indice di prestazione globale dell'unità $EP_{gl,nren} = 1032.81 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

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

Quesito n):

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

All'atto del sopralluogo, il debitore esecutato avvertiva il sottoscritto CTU che alcuni dei beni oggetto di pignoramento risultassero locati. Il debitore esecutato, pertanto, provvedeva a fornire allo scrivente CTU unitamente ai titoli di proprietà anche il contratto d'affitto.

In particolare risultano locati i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Il **terreno (A6)** (foglio: 16, particella: 370) sito in contrada Lavanche snc, il **terreno (B1)** (foglio: 14, particella: 142) e il **terreno (B2)** (foglio: 14, particella: 143) siti in contrada Serro Croce snc, risultano concessi in affitto.

Il contratto è stato stipulato in forma di scrittura privata fra il debitore esecutato e la sig.ra *[nome]* nata a Nicosia il 27/07/1997, residente in Troina (EN) in via Aldo Moro n. 119.

Detto contratto è stato sottoscritto dalle parti, in Troina (EN), il 15/03/2019; risulta registrato il 20/03/2019 al n. 749 serie 3T, con canone di locazione dichiarato 53,03 € (Cinquantatre/03), che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in rate annuale entro il 30 giugno di ogni anno. Tale contratto d'affitto decorre dal 15/03/2019 fino al 14/02/2034 (vedasi Allegati A08).

Tenuto conto della superficie complessiva dei terreni dati in affitto, pari a 7 ha 85 are 28 centiare, che corrispondono a 78.528 m², il canone unitario annuo stabilito appare al di sotto rispetto ai valori che lo scrivente CTU ha rilevato nelle

indagini di mercato fatte presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Troina (EN).

L'esiguo valore del canone pattuito non può trovare giustificazione neanche in considerazione delle caratteristiche proprie dei terreni; pertanto, detto canone non appare congruo rispetto al valore reale del bene.

Quesito o):

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

I beni del **gruppo "A"** sono ubicati in contrada Lavanche s.n.c, nel territorio di Troina (EN); essi sorgono a circa 5 chilometri in linea retta dal centro cittadino di Troina, a circa 500 metri in linea retta dalla strada statale SS120, che si raggiunge percorrendo una strada interpodereale asfaltata alla quale si arriva attraverso una stradella accidentata carrabile ricadente nel foglio 16 particella 310.

Tali beni comprendono una piccola abitazione con annessi stalle e fienile; si sviluppano tutti ad un piano fuori terra e sono abbastanza vicini tra di loro.

L'abitazione in esame è un tipico fabbricato rurale in muratura, a pietra mista, abbastanza vetusto per tipologia di costruzione e stato conservativo dell'immobile.

Al bene vi si accede attraverso uno spiazzale in comune con altri soggetti, in parte coperto da una tettoia in ferro su cui poggia una termocopertura, nella zona prospiciente l'ingresso dell'abitazione.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere intonacato semplicemente con malta di calce e pitturato, ma appaiono evidenti i segni del tempo e l'azione degli agenti atmosferici.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale principale riscaldato con una stufa a legna e sprovvisto di bagno; in generale, la struttura è abbastanza decrepita.

Gli annessi agricoli indicati come stalle e laboratori sono fabbricati adibiti principalmente al ricovero di bovini o magazzini di prodotti di trasformazione casearia. Nel complesso, tutti gli edifici si presentano come fabbricati non rifiniti né internamente né esternamente.

Il fienile è realizzato con struttura portante in acciaio e termocopertura.

Il fondo agricolo si estende principalmente a Sud-Sudest rispetto ai fabbricati realizzati e descritti e risulta abbastanza scosceso, tuttavia la giacitura pur se acclive è fruibile con mezzi meccanici, infatti è utilizzando in parte come seminativo ed in parte come pascolo.

Tabella 1 – Riepilogo caratteristiche degli immobili gruppo A

Abitazione (A1), laboratorio (A2), stalla grande (A3), stalla piccola (A4), fienile (A5), terreno (A6) e strada (A7): foglio 16, part. 118- sub. 2, part. 351-sub. 4, part. 371, part. 372, part. 373, part. 370, part. 310	
Indirizzo:	Contrada Lavanche
Piani:	Piano Terra
Categoria catastale fabbricati:	A4, C/2, C/6
Consistenza dei fabbricati:	436 mq
Qualità classe del terreno:	Seminativo/Pascolo
Consistenza dei terreni:	3.29.50 Ha
Recinzione terreno:	Rudimentale
Accesso:	Strada interpoderale accidentata

I beni del **gruppo “B”** sono ubicati in contrada Serro Croce s.n.c, nel territorio di Troina (EN); essi sorgono a circa 3 chilometri in linea retta dal centro cittadino di Troina e a circa 350 metri dallo svincolo per l’imbocco della strada statale SS120 che si raggiunge percorrendo una strada interpoderale asfaltata.

A tali beni si accede in modo diretto dalla strada interpoderale rispetto alla quale gli stessi si estendono in direzione Sud-Sudovest. L’accesso al bene è classificabile come buono.

I terreni in esame presentano una giacitura acclive e, in alcune zone, sono scoscesi. Allo stato attuale, gli stessi sono utilizzati come seminativi ed alternativamente come pascolo, non sono presenti colture arboree di nessun tipo.

I beni confinano a Nord con la strada interpoderale da cui si accede agli stessi, ad Est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno; il confine Ovest è delimitato da un compluvio

naturale, mentre i restanti confini sono ben delimitati e recintati con paletti in legno e rete metallica.

Tabella 2 – Riepilogo caratteristiche degli immobili gruppo B

Terreni (B): foglio 14, part. 142 e 143	
Indirizzo:	Contrada Serro Croce snc
Qualità classe:	Seminativo/Pascolo
Superficie:	4.55.78 Ha
Recinzione terreno:	Rudimentale
Accessi dall'esterno:	Strada interpoderale asfaltata

Il bene del **gruppo “C”** è ubicato in contrada Castile s.n.c, nel territorio di Troina (EN); tale terreno è ubicato alla periferia Nord del centro cittadino con accesso diretto dalla strada statale SS120 ed è sito a qualche metro dall'incrocio con la strada provinciale SP34.

Al bene si accede in modo diretto dalla strada statale SS120 rispetto alla quale lo stesso si estende in direzione Ovest. L'ubicazione del bene risulta buona nel contesto in esame, esso si trova ad una distanza inferiore ai 5 chilometri dal centro abitato.

Il terreno presenta una giacitura acclive. Allo stato attuale è incolto, non sono presenti colture arboree di nessun tipo.

Il bene confina a Nord e a Sud con altri appezzamenti di terreno appartenenti ad altre ditte, mentre ad Est è delimitato dalla strada statale SS120 da cui si accede e ad Ovest da una strada interpoderale. I confini non sono ben delimitati, risulta assente una qualsiasi tipo di recinzione.

Tabella 3 – Riepilogo caratteristiche del terreno C

Terreno (C): foglio 24, part. 213	
Indirizzo:	Contrada Castile snc
Qualità classe:	Seminativo
Superficie:	00.06.10 are
Recinzione terreno:	Assente
Accessi dall'esterno:	Strada statale SS120

Il bene del **gruppo “D”** è costituito da un terreno sito nel territorio del comune di Troina (EN); tale terreno è ubicato alla periferia Nord-Est del centro cittadino, in contrada Camatrona, con accesso diretto dalla via Ancipa e a qualche metro dall'incrocio con la strada statale SS120.

Al bene si accede in modo diretto dalla via Ancipa rispetto alla quale lo stesso si estende in direzione Sud-Ovest. L'ubicazione del bene risulta buona nel contesto in esame, esso si trova ad una distanza inferiore ai 5 chilometri dal centro abitato.

Il terreno in esame presenta una giacitura abbastanza acclive. Allo stato attuale è incolto, non sono presenti colture arboree.

Il bene confina a Nord con la via Ancipa che lo delimita lungo tutto un lato del perimetro della particella; nei restanti lati, il terreno confina con altri appezzamenti di terreno appartenenti a ditte diverse. I confini sono ben delimitati: è presente una recinzione rudimentale.

Tabella 4 – Riepilogo caratteristiche del terreno D

Terreno (D): foglio 26, part. 888	
Indirizzo:	Contrada Camatrona snc
Qualità classe:	Vigneto
Superficie:	00.24.00 are
Recinzione terreno:	Rudimentale
Accessi dall'esterno:	Via Ancipa

L'unità immobiliare identificata come **autorimessa (E)** fa parte di un fabbricato da terra a cielo indipendente, realizzato tra gli anni 1983 e 1994 con struttura intelaiata in cemento armato.

L'edificio sorge in una zona semiperiferica del comune di Troina (EN) con accesso diretto dalla via Pietro Nenni dai civici n. 82 e n. 84. Esso è posto al piano primo seminterrotto di uno stabile, a circa 1 chilometro in linea retta dal centro cittadino, in una zona in posizione prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

Gli ingressi all'unico locale che costituisce il cespite in esame sono costituiti da due portoni in ferro. All'interno del locale è presente una rampa di scala in cemento armato che immette all'interno del vano scala del fabbricato.

Nel suo complesso l'ambiente si presenta rustico, non sono presenti rifiniture, pertanto si distinguono in maniera chiara le strutture portanti realizzate in cemento armato, i tombagni realizzati in poroton e il solaio in latero cemento.

La parete opposta agli ingressi, lato terrapieno, presenta delle macchie di infiltrazioni di acqua piovana e ammaloramenti evidenti. Inoltre, il locale non risulta pavimentato anche se presenta un impianto elettrico e di illuminazione esterno. Attualmente il locale è destinato ad autorimessa, la sua altezza libera è mediamente pari a 4.30 m.

Il prospetto esterno dell'edificio prospiciente la via Pietro Nenni risulta anch'essa allo stato rustico.

Tabella 5 – Riepilogo caratteristiche dell'immobile

Autorimessa (E): foglio 25, part. 534, sub. 5	
Indirizzo:	Via Pietro Nenni n. 82-84.
Piani:	Piano seminterrato
Categoria catastale:	C/6, classe 2
Consistenza:	93 mq
Epoca di realizzazione:	Realizzato tra 1983 e il 1994
Struttura portante:	Struttura intelaiata in cemento armato
Finiture interne:	Non intonacato, non pavimentato
Finiture esterne:	Infissi in ferro
Accessi dall'esterno:	Dai civici nn. 82 e 84 via Pietro Nenni
Impianti:	Elettrico, illuminazione, idrico, fognario
Vincoli:	Non presenti
Condizioni generali:	Buono stato conservativo sia per manutenzione ordinaria che straordinaria. Da segnalare qualche macchia di infiltrazioni di acqua piovana nella parete del terrapieno.

Quesito p):

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

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

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

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

Nello specifico, sono stati rilevati i dati delle agenzie immobiliari che operano nel territorio del comune di Troina (EN) ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili sul sito dell'Agenzia dell'Entrate del Territorio attraverso la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi ad un periodo d'osservazione antecedente alla data di stima. In particolare, per la zona in esame, i dati presenti erano relativi al secondo semestre 2020 per i fabbricati, mentre per i valori agricoli medi della provincia di Enna si è fatto riferimento all'ultimo dato disponibile che risale al 2014 e fornisce valori ad ettaro in funzione delle colture presenti.

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

- LOTTO 1:

- **Abitazione (A1):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 118, sub. 2.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 390,00 €/mq e i 580,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili di tipo economico.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il sufficiente stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

Valore **abitazione (A1)** = 500,00 €/mq x 51 mq = 25.500,00 €

- **Laboratorio (A2)**: sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 351, sub. 4.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 240,00 €/mq e i 340,00 €/mq di superficie lorda per i capannoni tipici.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il sufficiente stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

Valore **Laboratorio (A2)** = 320,00 €/mq x 51 mq = 16.320,00 €

- **Stalla grande (A3)**: sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 371.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 240,00 €/mq e i 340,00 €/mq di superficie lorda per i capannoni tipici.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;

- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il sufficiente stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

Valore **Stalla grande (A3)** = 300,00 €/mq x 113 mq = 33.900,00 €

- **Stalla piccola (A4)**: sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 372.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 240,00 €/mq e i 340,00 €/mq di superficie lorda per i capannoni tipici.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il sufficiente stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

Valore **Stalla piccola (A4)** = 280,00 €/mq x 77 mq = 21.560,00 €

Valore **porcilaia** = 250,00 €/mq x 24 mq = 6.000,00 €

- **Fienile (A5)**: sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 373.

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 240,00 €/mq e i 340,00 €/mq di superficie lorda per i capannoni tipici.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il buono stato di conservazione, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

$$\text{Valore fienile (A5)} = 290,00 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = 36.250,00 \text{ €}$$

- **Terreno (A6):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, censito al N.C.T. foglio 16, particella 370.

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, nel caso dei terreni, fa riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) determinati annualmente per provincia e regione agraria, distinti per coltura.

L'ultimo dato disponibile per la provincia di Enna risale al 2014 e fornisce i seguenti valori in funzione delle colture presenti sul terreno:

- Pascolo 2.150,00 €/Ha;
- Seminativo 5.110,00 €/Ha.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, inclinazione, coltura, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della peculiarità del fondo, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo tra il valore fornito dalle agenzie immobiliari del luogo e i valori dell'OMI.

Le agenzie del luogo hanno fornito quale valore di mercato il “tumulo”, considerato come unità di misura della superficie dei terreni, attribuendo un valore di mercato di 1.300,00 €/tumulo.

L'unità di misura del tumulo corrisponde a circa 2150 m², cosicché un ettaro di terreno ha un valore di 6.046,00 €/Ha.

Pertanto, il più probabile valore di mercato di questi beni, in condizione ordinarie, alla data di stima è

$$\text{Valore terreno sem. (A6) e (A7)} = 5.600,00 \text{ €/Ha} \times 3.43 \text{ ha} = 19.220,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Totale} = (A1) + (A2) + (A3) + (A4) + (A5) + (A6) + (A7) = 158.750,00 \text{ €}$$

A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle norme edilizie-urbanistiche e catastali vigenti. Questi costi sono costituiti da: sanzioni pecuniarie, oneri di urbanizzazione, contributo di costruzione, costi d'istruttoria e costi relativi alle competenze tecniche, che possono quantificarsi complessivamente a circa 23.500,00 €. In definitiva, il più probabile valore di mercato, alla data di stima, è pari a:

$$\text{Valore gruppo (A)} = 158.750,00 \text{ €} - 23.500,00 \text{ €} = 135.250,00 \text{ €}$$

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

Valore a base asta 135.000, 00 € (Centotrentacinquemila/00).

- LOTTO 2:

- **Terreno (B1) e terreno (B2):** sito in Troina (EN) in contrada Serro Croce snc, censito al N.C.T. foglio 14, particella 142 e 143.

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, nel caso dei terreni, fa riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) determinati annualmente per provincia e regione agraria, distinti per coltura.

L'ultimo dato disponibile per la provincia di Enna risale al 2014 e fornisce i seguenti valori in funzione delle colture presenti sul terreno:

- Pascolo 2.150,00 €/Ha;
- Pascolo arborato 2.590,00 €/Ha;

- Seminativo 5.110,00 €/Ha.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, inclinazione, coltura, altezza, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della peculiarità del fondo, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo tra il valore fornito dalle agenzie immobiliari del luogo e i valori dell'OMI.

Le agenzie del luogo hanno fornito quale valore di mercato il "tumulo", considerato come unità di misura della superficie dei terreni, attribuendo al terreno seminativo un valore di 1.500,00 €/tumulo e al terreno adibito a pascolo un valore di 500,00-600,00 €/tumulo.

L'unità di misura del tumulo corrisponde a circa 2150 m², pertanto un ettaro di terreno seminativo ha un valore di 6.976,00 €/ha mentre il pascolo 2.325,00-2.790,00 €/tumulo.

In definitiva, il più probabile valore di mercato di questi bene, in condizione ordinarie, alla data di stima è

$$\text{Valore terreno sem. (B1)} = 6.050,00 \text{ €/ha} \times 3.01 \text{ Ha} = 18.210,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore terreno sem. (B2)} = (6.050,00 \text{ €/ha} \times 0.9797 \text{ ha} = 5.920,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore terreno pasc. arb. (B2)} = 2.700,00 \text{ €/ha} \times 0.5681 \text{ ha} = 1.534,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Totale} = 18.210,00 \text{ €} + 5.920,00 \text{ €} + 1.534,00 \text{ €} = \mathbf{25.664,00 \text{ €}}$$

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

Valore a base asta 25.500, 00 € (Venticinquemilacinquecento/00).

- LOTTO 3:

- **Terreno (C)**: sito in Troina (EN) in contrada Castile snc, censito al N.C.T. foglio 24, particella 213; **terreno (D)**: sito in Troina (EN) in contrada Camatrona snc, censito al N.C.T. foglio 26, particella 888.

Il terreno (C) in esame ricade secondo il PRG del comune di Troina (EN) in zona C4. In particolare, in tale zona è consentita la realizzazione di edifici tipo villa isolata con un indice di edificabilità territoriale pari a 0.80 mc/mq.

Tuttavia, il nuovo PRG in vigore dal 2015 prevede una dimensione minima del lotto di 1000 mq, ne discende che, avendo il lotto in esame una superficie di 610 mq, lo stesso risulta precluso a soddisfare il requisito richiesto per l'edificabilità. Non si può neanche considerare come semplice terreno seminativo per il calcolo del suo valore di mercato, in quanto è comunque un terreno ricadente in zona edificabile.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della peculiarità del fondo, si ritiene di applicare un valore di mercato come media dei valori ottenuti dalle agenzie immobiliari per i terreni edificabili della zona, ma tenendo conto delle sue dimensioni ridotte rispetto alla richiesta del PRG.

Le agenzie del luogo hanno fornito un valore di mercato per i terreni edificabili ubicati in contrada Castile pari a circa 50-60 €/m².

Pertanto, il più probabile valore di mercato di questo bene, in condizione ordinaria, alla data di stima è

$$\text{Valore terreno (C)} = 45 \text{ €/m}^2 \times 610 \text{ m}^2 = 27.450,00 \text{ €}$$

Per il terreno (D), invece, l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, nel caso dei terreni, fa riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) determinati annualmente per provincia e regione agraria, distinti per coltura.

L'ultimo dato disponibile per la provincia di Enna risale al 2014 e fornisce i seguenti valori in funzione delle colture del terreno:

- Incolto produttivo 450,00 €/ha;

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie, sono:

- posizione geografica nel contesto comunale;
- immobili di tipologia simili a quelli in oggetto;
- peculiarità della zona (paesaggio, accessibilità, inclinazione, coltura, altezza, ecc);
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per il bene considerato.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della peculiarità del fondo, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo tra il valore fornito dalle agenzie immobiliari del luogo e i valori dell'OMI.

Le agenzie del luogo hanno fornito quale valore di mercato il “tumulo”, considerato come unità di misura della superficie dei terreni, attribuendo al terreno incolto di 700,00 €/tumulo.

L'unità di misura del tumulo corrisponde a circa 2150 m², pertanto un ettaro di terreno incolto ha un valore di 3.256,00 €/ha.

In definitiva, il più probabile valore di mercato di questo bene, in condizione ordinarie, alla data di stima è

$$\text{Valore terreno incolto prod. (D)} = 2800,00 \text{ €/ha} \times 0,24 \text{ Ha} = 672,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Totale} = \text{terreno (C)} + \text{terreno (D)} = 27450 \text{ €} + 672,00 \text{ €} = \mathbf{28.122,00 \text{ €}}$$

A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle norme edilizie-urbanistiche e catastali vigenti. I costi stimati per la demolizione del fabbricato abusivo sono circa 5.000,00 €.

$$\text{Valore Totale} = 28.122,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = \mathbf{23.122,00 \text{ €}}$$

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

Valore a base asta 23.000,00 € (Ventitremila/00).

- **LOTTO 4:**
- **Autorimessa (E):** sito in Troina (EN) in via Pietro Nenni nn. 82-84, censito al N.C.T. foglio 25, particella 534, subalterno 5;

La banca dati, per la zona in esame, contempla un valore di mercato, per la tipologia del bene pignorato, compreso fra i 340,00 €/mq e i 480,00 €/mq di superficie lorda per le autorimesse.

I parametri di comparazione utilizzati, oltre alla superficie commerciale, sono:

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

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie degli immobili, attesi il discreto stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale e di finiture, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari contattate, si ritiene di applicare un valore di mercato vicino alla media dell'intervallo sopra citato. Pertanto, il più probabile valore di mercato di questo bene, in condizioni ordinarie, alla data di stima è

$$\text{Valore autorimessa (E)} = 450,00 \text{ €/mq} \times 139 \text{ mq} = 62.550,00 \text{ €}$$

A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle norme edilizie-urbanistiche e catastali vigenti. Questi costi sono costituiti da: sanzioni pecuniarie, oneri di urbanizzazione, contributo di costruzione, costi d'istruttoria e costi relativi alle competenze tecniche, che possono quantificarsi complessivamente in circa 3.700,00 €. Per cui, si perviene al più probabile valore di mercato alla data di stima che è pari a:

$$\text{Valore autorimessa (E)} = 62.550,00 \text{ €} - 3.700,00 \text{ €} = 58.850,00 \text{ €}$$

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

$$\text{Valore a base asta } 58.500,00 \text{ € (Cinquantottomilacinquecento/00)}.$$

Quesito q):

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano già separate catastalmente e per tipologia d'uso, pertanto sono indipendenti tra loro. Trattandosi di beni con destinazione d'uso differente non è consigliabile la vendita in unico lotto, poiché possono interessare un mercato e acquirenti diversi.

In particolare, gli immobili del **gruppo (A)**, costituiti dalla strada di accesso, dal terreno e da tutti gli immobili che insistono sullo stesso, essendo fisicamente collegati ed acquistabili da un unico acquirente, suggeriscono la creazione di un unico lotto.

Analogamente il **gruppo di terreni (B)**, essendo contigui e presentando la stessa recinzione, posizione, accessibilità e caratteristiche, formano quello che è stato indicato lotto 2.

Di contro, per quanto attiene al **terreno (C)** e al **terreno (D)** appare opportuno provvedere a costituire un lotto unico, pur se apparentemente gli stessi non presentano caratteristiche comuni. Infatti, i due terreni, catastalmente separati, risultano geograficamente abbastanza vicini; inoltre, sono prossimi al centro abitato e presentano entrambi delle dimensioni ridotte. La vicinanza dei poderi può essere sfruttata anche in modo da realizzare una pertinenza, pertanto, lo scrivente CTU ha reputato corretto procedere alla creazione di un unico lotto.

Infine, si è deciso di creare un ultimo lotto comprendente il bene immobile **autorimessa (E)** poiché presenta delle caratteristiche peculiari, tali da potere intercettare acquirenti differenti. Tale bene, infatti, è l'unico ubicato in prossimità del centro cittadino, la sua destinazione d'uso può avere un livello di appetibilità maggiore per il mercato immobiliare considerato.

Pertanto, lo scrivente CTU consiglia di porre in vendita i beni pignorati in 4 lotti, così distinti:

- LOTTO 1:

- **Abitazione (A1):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 118, sub. 2;
- **Laboratorio (A2):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 351, sub. 4;

- **Stalla grande (A3):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 371;
- **Stalla piccola (A4):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 372;
- **Fienile (A5):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, piano terra, censito al N.C.E.U. foglio 16, particella 373;
- **Terreno (A6):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, censito al N.C.T. foglio 16, particella 370;
- **Terreno (A7):** sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, censito al N.C.T. foglio 16, particella 310;

- **LOTTO 2:**

- **Terreno (B1):** sito in Troina (EN) in contrada Serro Croce snc, censito al N.C.T. foglio 14, particella 142;
- **Terreno (B2):** sito in Troina (EN) in contrada Serro Croce snc, censito al N.C.T. foglio 14, particella 143;

- **LOTTO 3:**

- **Terreno (C):** sito in Troina (EN) in contrada Castile snc, censito al N.C.T. foglio 24, particella 213;
- **Terreno (D):** sito in Troina (EN) in contrada Camatrona snc, censito al N.C.T. foglio 26, particella 888;

- **LOTTO 4:**

- **Autorimessa (E):** sita in Troina (EN) in via Pietro Nenni n. 82-84, censito al N.C.E.U. foglio 25, particella 534, subalterno 5.

Quesito r):

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

Degli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno (vedasi Allegati A17).

Inoltre, sono state acquisite le planimetrie catastali (vedasi Allegato A06).

Quesito s):

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

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

- **Abitazione (A1):** foglio: 16, particella: 118, subalterno: 2, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Laboratorio (A2):** foglio: 16, particella: 351, subalterno: 4, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Stalla grande (A3):** foglio: 16, particella: 371, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Stalla piccola (A4):** foglio: 16, particella: 372, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Fienile (A5):** foglio: 16, particella: 373, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Terreno (A6):** foglio: 16, particella: 370, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Terreno (A7):** foglio: 16, particella: 310, sito in Troina (EN) in contrada Lavanche snc, proprietà del debitore esecutato per 1/10, coniuge per 1/10 ed altri;
- **Terreno (B1):** foglio: 14, particella: 142, sito in Troina (EN) in contrada Serro Croce snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Terreno (B2):** foglio: 14, particella: 143, sito in Troina (EN) in contrada Serro Croce snc, proprietà del debitore esecutato per 1/2 e coniuge per 1/2;
- **Terreno (C):** foglio: 24, particella: 213, sito in Troina (EN) in contrada Castile snc, proprietà del debitore esecutato per 1/1;
- **Terreno (D):** foglio: 26, particella: 888, sito in Troina (EN) in contrada Camatrona snc, proprietà del debitore esecutato per 1/1;

- **Autorimessa (E):** foglio: 25, particella: 534, subalterno: 5 sito in Troina (EN) in via Pietro Nenni n. 82-84, proprietà del debitore esecutato per 1/3.

Tutti i beni sono in ditta al debitore esecutato ed al coniuge, ad eccezione dell'autorimessa (E) e del terreno (A7).

Le quote del terreno (A7) non rappresentano un ostacolo alla vendita in quanto il bene è costituito dalla strada di accesso ai beni ricompresi nel **gruppo A** ed è in comproprietà.

Le quote indivise dell'autorimessa (E), invece, non risultano facilmente divisibili.

Quesito t):

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

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

Nello specifico, essendo tutti beni personali del debitore esecutato, qualificato come un soggetto passivo d'imposta, il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

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

Quesito u):

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

Per ciò che riguarda i beni in oggetto, si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono esatti. Dalla verifica eseguita risulta che il pigno-

ramento ha effettivamente colpito la proprietà (e/o diritti) in capo al debitore esecutato, lasciando indenni soggetti terzi.

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

6. Elenco degli allegati alla relazione

- A00- Verbale di sopralluogo in data 29/05/2019;
- A01- Verbale di sopralluogo in data 01/08/2019;
- A02- Verbale di sopralluogo in data 08/08/2019;
- A03- E.D.M. ;
- A04- Visure beni immobili;
- A05- Visura storiche immobili;
- A06- Planimetrie catastali;
- A07- Elaborati planimetrici;
- A08- Contratti d'affitto terreni;
- A09- Certificato di destinazione urbanistica;
- A10- Certificati anagrafici di matrimonio e residenza del debitore esecutato;
- A11- Titoli di proprietà dei beni immobili;
- A12- Nota di trascrizione: asservimento;
- A13- Costituzione fondo patrimoniale familiare;
- A14- Titoli abilitativi;
- A15- Titoli abilitativi sanatoria;
- A16- Elaborati grafici del CTU;
- A17- Elaborati fotografici;
- A18- APE;
- A19- Certificato di Ispezione Ipotecaria aggiornato.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 71 pagine compresi i relativi allegati (19 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Leonforte, li 25/06/2021

Il CTU
Ing. Giuseppe Zarbà

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) + altri 3

---- Contro ----

A17 - Elaborato fotografico

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Timbro e Firma: _____

0	25/06/2021	Emesso per produzione	GZ
1			
2			
3			
4			
5			
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Motivo Revisione</i>	
Cod: C021-0033		Form: A4	



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

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

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice delle foto

Foto 1 – Ingresso abitazione (A1) contrada Lavanche	4
Foto 2 – Prospetto abitazione (A1) contrada Lavanche.....	4
Foto 3 – Tettoia prospiciente abitazione (A1) contrada Lavanche	5
Foto 4 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	5
Foto 5 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	6
Foto 6 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	6
Foto 7 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	7
Foto 8 – Pavimentazione interno abitazione (A1) contrada Lavanche	7
Foto 9 – Porta ingresso abitazione (A1) contrada Lavanche	8
Foto 10 – Prospetto ingresso laboratorio (A2) contrada Lavanche	8
Foto 11 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche	9
Foto 12 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche	9
Foto 13 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche	10
Foto 14 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche	10
Foto 15 – Particolare nicchia laboratorio (A2) contrada Lavanche	11
Foto 16 – Intradosso solaio laboratorio (A2) contrada Lavanche	11
Foto 17 – Infissi laboratorio (A2) contrada Lavanche	12
Foto 18 – Copertura laboratorio (A2) contrada Lavanche	12
Foto 19 – Vista angolare tettoia abitazione (A1) e laboratorio (A2).....	13
Foto 20 – Prospetto ingresso stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato.....	13
Foto 21 – Vista interna stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato	14
Foto 22 – Vista interna stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato	14
Foto 23 – Ingresso centrale stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato.....	15
Foto 24 – Vista copertura stalla grande (A3), contrada Lavanche.....	15
Foto 25 – Vista interna stalla piccola (A4), contrada Lavanche.....	16
Foto 26 – Vista interna stalla piccola (A4), contrada Lavanche.....	16
Foto 27 – Vista esterna stalla piccola (A4) e vista esterna stalla porcilaia, contrada Lavanche	17

Foto 28 – Vista esterna stalla piccola (A4) e vista esterna stalla porcilaia, contrada Lavanche	17
Foto 29 – Vista esterna stalla porcilaia e tettoia non censite, contrada Lavanche.....	18
Foto 30 – Vista esterna stalla porcilaia non censita, contrada Lavanche	18
Foto 31 – Vista esterna stalla porcilaia e parte di tettoia non censite, contrada Lavanche	19
Foto 32 – Vista esterna stalla porcilaia non censita, contrada Lavanche	19
Foto 33 – Vista esterna tettoia non censita, contrada Lavanche.....	20
Foto 34 – Vista ingresso stalla porcilaia e tettoia non censite, contrada Lavanche	20
Foto 35 – Vista esterna tettoia non censita ed ingresso stalla piccola (A4) contrada Lavanche	21
Foto 36 – Particolare esterno accanto ingresso stalla piccola (A4) contrada Lavanche ...	21
Foto 37 – Vista esterna fienile (A5) contrada Lavanche	22
Foto 38 – Vista esterna fienile (A5) contrada Lavanche	22
Foto 39 – Vista lato centrale fienile (A5) contrada Lavanche	23
Foto 40 – Vista lato superiore fienile (A5) contrada Lavanche.....	23
Foto 41 – Vista laterale fienile (A5) contrada Lavanche	24
Foto 42 – Vista dall’alto del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche.....	24
Foto 43 – Vista laterale del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche	25
Foto 44 – Vista centrale del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche.....	25



Foto 1 – Ingresso abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 2 – Prospetto abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 3 – Tettoia prospiciente abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 4 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 5 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 6 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 7 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 8 – Pavimentazione interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 9 – Porta ingresso abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 10 – Prospetto ingresso laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 11 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 12 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 13 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 14 – Vista interna laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 15 – Particolare nicchia laboratorio (A2) contrada Lavanche

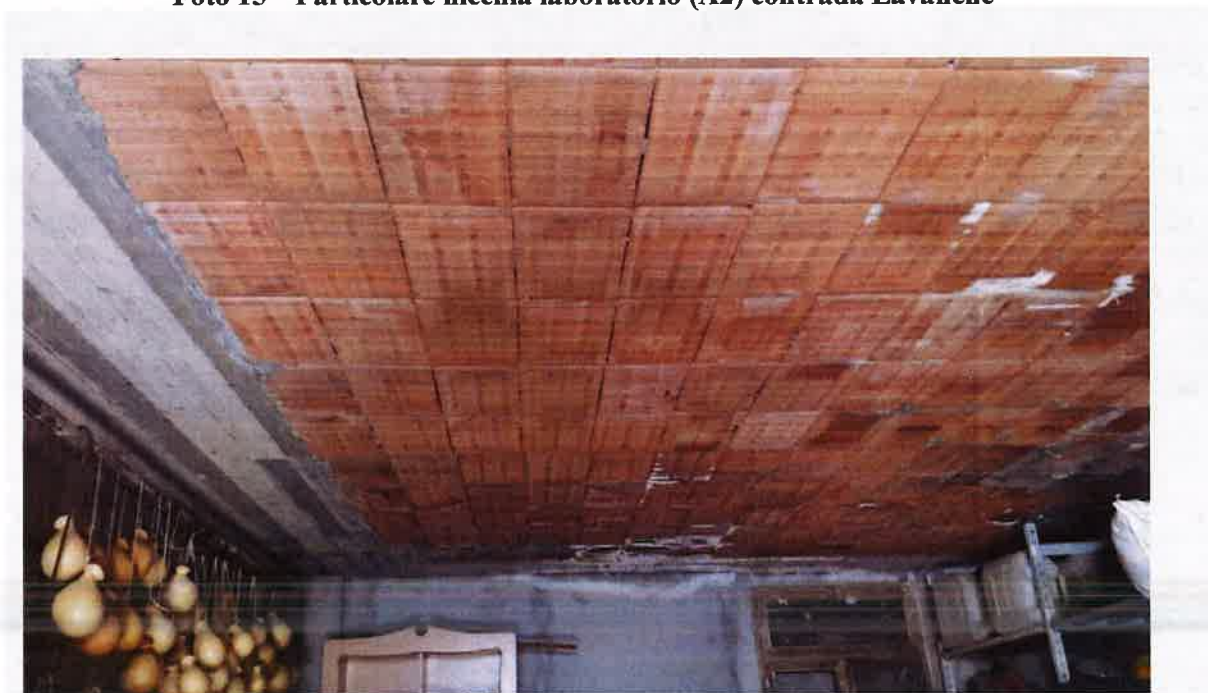


Foto 16 – Intradosso solaio laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 17 – Infissi laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 18 – Copertura laboratorio (A2) contrada Lavanche



Foto 19 – Vista angolare tettoia abitazione (A1) e laboratorio (A2)

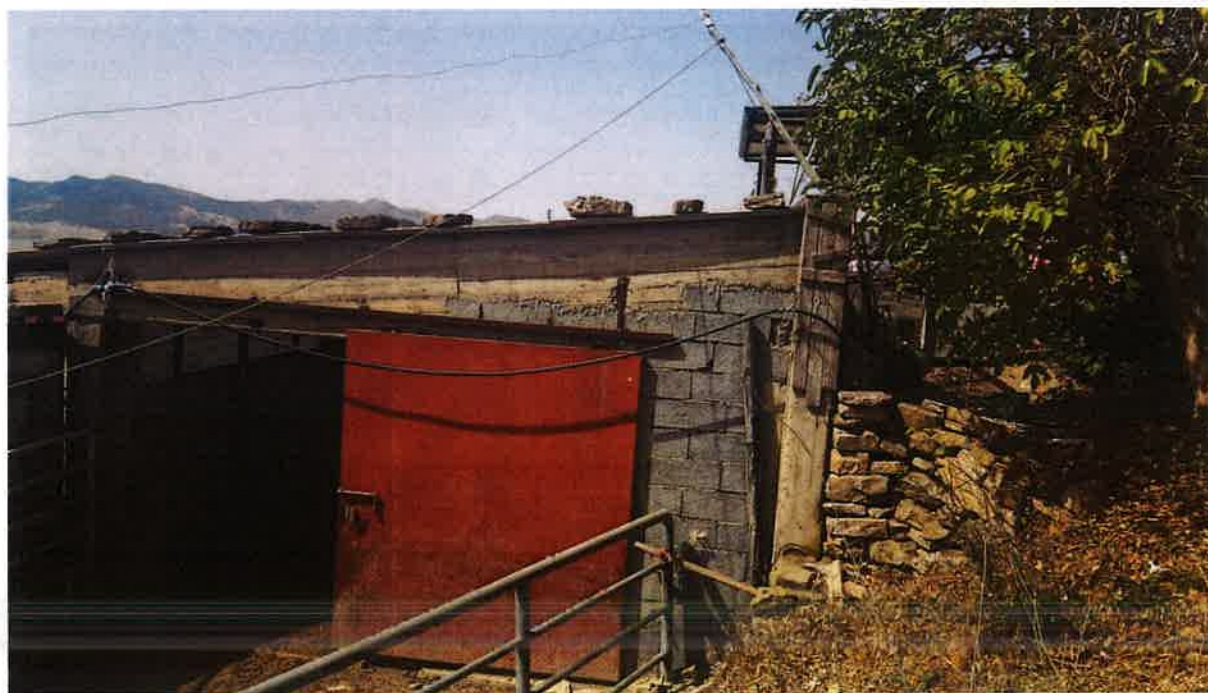


Foto 20 – Prospetto ingresso stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato



Foto 21 – Vista interna stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato



Foto 22 – Vista interna stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato



Foto 23 – Ingresso centrale stalla grande (A3) contrada Lavanche, lato del debitore esecutato



Foto 24 – Vista copertura stalla grande (A3), contrada Lavanche



Foto 25 – Vista interna stalla piccola (A4), contrada Lavanche



Foto 26 – Vista interna stalla piccola (A4), contrada Lavanche



Foto 27 – Vista esterna stalla piccola (A4) e vista esterna stalla porcilaia, contrada Lavanche



Foto 28 – Vista esterna stalla piccola (A4) e vista esterna stalla porcilaia, contrada Lavanche



Foto 29 – Vista esterna stalla porcilaia e tettoia non censite, contrada Lavanche



Foto 30 – Vista esterna stalla porcilaia non censita, contrada Lavanche



Foto 31 – Vista esterna stalla porcilaia e parte di tettoia non censite, contrada Lavanche



Foto 32 – Vista esterna stalla porcilaia non censita, contrada Lavanche



Foto 33 – Vista esterna tettoia non censita, contrada Lavanche



Foto 34 – Vista ingresso stalla porcilaia e tettoia non censite, contrada Lavanche



Foto 35 – Vista esterna tettoia non censita ed ingresso stalla piccola (A4) contrada Lavanche



Foto 36 – Particolare esterno accanto ingresso stalla piccola (A4) contrada Lavanche



Foto 37 – Vista esterna fienile (A5) contrada Lavanche



Foto 38 – Vista esterna fienile (A5) contrada Lavanche



Foto 39 – Vista lato centrale fienile (A5) contrada Lavanche



Foto 40 – Vista lato superiore fienile (A5) contrada Lavanche



Foto 41 – Vista laterale fienile (A5) contrada Lavanche



Foto 42 – Vista dall'alto del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche



Foto 43 – Vista laterale del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche



Foto 44 – Vista centrale del terreno (A6) fg.16 part. 370, contrada Lavanche

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

-----ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)-----

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

PAPPALARDO SANTO - altri 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice delle foto

Foto 1 – Vista dall'alto del terreno (B2) fg.14 part. 143, contrada Serro Croce	3
Foto 2 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce	3
Foto 3 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce	4
Foto 4 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce	4
Foto 5 – Vista confine strada interpoderale e terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce	5
Foto 6 – Vista del terreno (B2) fg.14 part. 143, contrada Serro Croce	5



Foto 1 – Vista dall'alto del terreno (B2) fg.14 part. 143, contrada Serro Croce



Foto 2 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce



Foto 3 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce



Foto 4 – Vista dall'alto del terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce



Foto 5 – Vista confine strada interpodereale e terreno (B1) fg.14 part. 142, contrada Serro Croce



Foto 6 – Vista del terreno (B2) fg.14 part. 143, contrada Serro Croce

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

PAPPALARDO SANTO + altri 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice delle foto

Foto 1 – Vista dalla SS120 del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile	3
Foto 2 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile	3
Foto 3 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213; contrada Castile	4
Foto 4 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile	4



Foto 1 – Vista dalla SS120 del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile



Foto 2 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile



Foto 3 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile

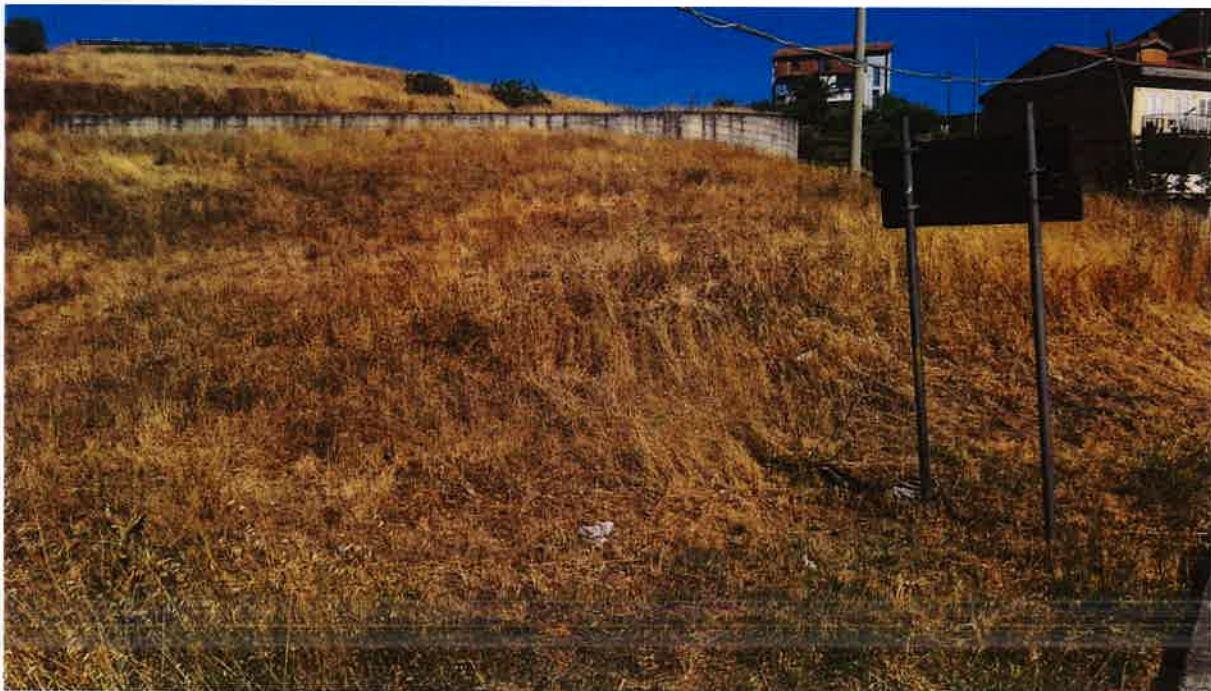


Foto 4 – Vista centrale del terreno (C) fg.24 part. 213, contrada Castile

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice delle foto

Foto 1 – Vista dalla via Ancipa del terreno (D) fg.26 part. 888, contrada Camatrona.....	3
Foto 2 – Vista dalla via Ancipa del terreno (D) fg.26 part. 888, contrada Camatrona.....	3
Foto 3 – Vista centrale del terreno (D), fg. 26 part. 888, con fabbricato non censito, contrada Camatrona.....	4
Foto 4 – Vista frontale fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	4
Foto 5 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	5
Foto 6 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	5
Foto 7 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	6
Foto 8 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	6
Foto 9 – Vista interna solaio fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	7
Foto 10 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	7
Foto 11 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	8
Foto 12 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	8
Foto 13 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	9
Foto 14 – Vista copertura fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona.....	9



Foto 1 – Vista dalla via Ancipa del terreno (D) fg.26 part. 888, contrada Camatrona

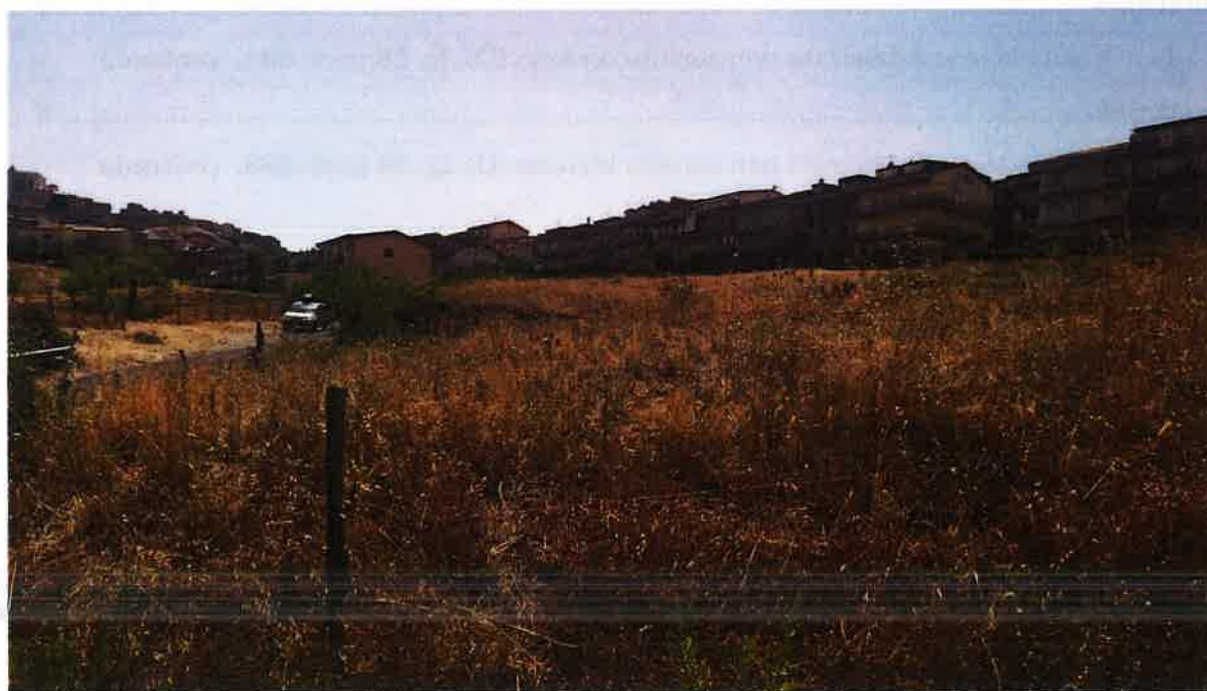


Foto 2 – Vista dalla via Ancipa del terreno (D) fg.26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 3 – Vista centrale del terreno (D), fg. 26 part. 888, con fabbricato non censito, contrada Camatrona



Foto 4 – Vista frontale fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 5 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 6 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 7 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 8 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 9 – Vista interna solaio fabbricato non censito terreno (D), fig. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 10 – Vista interna fabbricato non censito terreno (D), fig. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 11 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fig. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 12 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fig. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 13 – Vista esterna fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona



Foto 14 – Vista copertura fabbricato non censito terreno (D), fg. 26 part. 888, contrada Camatrona

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.

Indice delle foto

Foto 1 – Vista esterna autorimessa (E)	3
Foto 2 – Vista interna autorimessa (E)	3
Foto 3 – Vista interna autorimessa (E)	4
Foto 4 – Vista interna autorimessa (E)	4
Foto 5 – Vista interna, particolare solaio autorimessa (E)	5
Foto 6 – Vista interna, particolare ingresso al piano non censito autorimessa (E)	5
Foto 7 – Vista interna, particolare infiltrazioni lato terrapieno autorimessa (E).....	6
Foto 8 – Vista interna, localizzazione infiltrazioni lato terrapieno autorimessa (E).....	6
Foto 9 – Vista interna, particolare ingresso vano scala condominiale autorimessa (E).....	7
Foto 10 – Vista interna, ingresso vano scala condominiale autorimessa (E)	7



Foto 1 – Vista esterna autorimessa (E)



Foto 2 – Vista interna autorimessa (E)



Foto 3 – Vista interna autorimessa (E)



Foto 4 – Vista interna autorimessa (E)



Foto 5 – Vista interna, particolare solaio autorimessa (E)



Foto 6 – Vista interna, particolare ingresso al piano non censito autorimessa (E)



Foto 7 – Vista interna, particolare infiltrazioni lato terrapieno autorimessa (E)



Foto 8 – Vista interna, localizzazione infiltrazioni lato terrapieno autorimessa (E)



Foto 9 – Vista interna, particolare ingresso vano scala condominiale autorimessa (E)



Foto 10 – Vista interna, ingresso vano scala condominiale autorimessa (E)

