

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 23/2018 R.G.Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto

PROMOSSA DA ..: Intesa Sanpaolo S.p.A. (Avv. Antonino Benintende).

CONTRO ..: [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **Stima dei beni pignorati**

#### 1. PREMESSO – conferimento incarico

CHE con ordinanza del G.E. di Enna, del 11/07/2018, il sottoscritto dott. Nicolò Barone geometra Laureato<sup>(\*\*)</sup> iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Enna al n. 1034 è stato nominato C.T.U. nel procedimento di cui sopra;

CHE in data 17/07/2018, accettato l'incarico, *di cui al verbale di accettazione e giuramento dell'esperto*, il sottoscritto prestava il giuramento di rito;

#### 2. Quesiti Formulati dal G.E.

Così come evidenziato nell'ordinanza del 11/07/2018 nonchè specificato e puntualizzato nell'ordinanza del 08/06/2018, punti da *a* ad *s* ed stima a norma dell'art. 173 *bis disp. att. c.p.c.*, *vengono posti i seguenti quesiti*:

“Il giudice dell'esecuzione, visto il provvedimento odierno di nomina dell'esperto nel procedimento indicato in epigrafe, dispone che l'esperto medesimo venga incaricato e risponda ai quesiti sotto elencati:

- 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 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;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** 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;
- m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q)** verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;
- r)** riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- s)** verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati."

### 3. Sopralluogo

CHE dopo aver comunicato l'inizio delle operazioni peritali a mezzo di raccomandata ed E-Mail alle parti (1° avviso), in data 01/10/2018 si è recato in Via Umberto I al n. 16 alle ore 09:24, come stabilito a Piazza Armerina, per dipartirsi nei luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare, non è presente né la parte *creditrice* né la parte dei *debitori*, chiuso il verbale alle ore 10:00.

CHE in data 20/10/2018, previo avviso a mezzo di raccomandata ed E-Mail alle parti (2° avviso) alle ore 09:30 iniziano le operazioni peritali nei luoghi di cui è causa. E' presente per la parte *debitrice* [REDACTED] sono assenti le restanti parti (*debitrice* e *creditrice*). Alle ore 9:55 è anche presente, per la parte *debitrice* la [REDACTED] Alle ore 12:45



si chiudono le operazioni Peritali, riservandosi il C.T.U. se necessari ulteriori sopralluoghi, previo avviso alle parti.

CHE in data 24/10/2018 nei luoghi di cui è causa, riprendono le operazioni peritali, poiché il giorno 20/10/2018 non è stato possibile completare il sopralluogo. Previo contatto telefonico con il [REDACTED] è altresì presente per la parte *debitrice* la [REDACTED]

Alle ore 10:50 si chiudono le operazioni peritali, avendo completato il rilievo delle particelle 3116 sub 6 e sub 2 del foglio 130 nel Comune di Piazza Armerina. Il C.T.U. si riserva se necessari ulteriori sopralluoghi, previo avviso alle parti. Inoltre il C.T.U. ha preso appunti del rilievo planimetrico, su accennato, su separato foglio.

CHE in data 31/10/2018 alle ore 09:30 riprendono le operazioni peritali, previo contatto telefonico con le parti previo contatto telefonico con le parti *debitrice*, [REDACTED] nei luoghi di cui è causa. Alle ore 11:16 si chiudono le operazioni peritali, riservandosi il C.T.U. se necessari ulteriori sopralluoghi, previo avviso alle parti (Cfr. Verbale di sopralluogo).

### 3.a Solgimento Operazioni peritali

CHE recatosi per le ricerche del caso, prima, presso l'*ufficio Tecnico ed Anagrafe* del Comune di Piazza Armerina poi presso l' *Agenzia Entrate* del territorio di Enna, *Servizi Catastali*, e conseguentemente presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare* di Enna ove ha richiesto i certificati e le relative visure, degli immobili in causa.

### TUTTO CIO' PREMESSO

sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e al lavoro di studio, il sottoscritto ha redatto la presente relazione tecnica che per chiarezza viene divisa in due parti:

PARTE PRIMA : Descrizione, situazione Catastale attuale e storica, situazione P.R.G. adottato e Provvedimenti Autorizzativi.

PARTE SECONDA : Risultanze dell'indagine e risposta ai quesiti del Sig. G.E.

### PARTE PRIMA

#### DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto dell'**esecuzione** sono così ubicati nel Comune di Piazza Armerina (EN):

- 1 – Mappale 3116/2 del foglio 130 sito in Via Seminario n.ro 8;
- 2 – Mappale 3116/6 del foglio 130 in Piazza G. Paladino n.ro 19;
- 3 - Mappale 2776/28 del foglio 130 sito in Via Umberto I n.ro 16;
- 4 – Mappale 2776/29 del foglio 130 in Via Umberto I n.ro 16;

### SITUAZIONE CATASTALE

4. Ricerche, presso l' Agenzia delle Entrate Direz. Prov. Di Enna Uff. Prov. - Territorio

I beni i quali hanno attinenza con l'oggetto della presente esecuzione risultano così distinti:



- Situazione attuale, - Ufficio del Territorio di **Enna** (Cfr. all. B/1)

### 1) Catasto fabbricati

Piazza	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe
Armerina	130	3116	2	C/6	3

Ditta  Proprietà per 1/1  
Immobili pignorati – Ispezione ipotecaria, ufficio di Enna (Cfr. all. B/11)

Piazza	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe
Armerina	130	3116	6	C/2	4

Ditta  Proprietà per 1/1  
Immobili pignorati – Ispezione ipotecaria, ufficio di Enna (Cfr. all. B/11)

Piazza	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe
Armerina	130	2776	28	C/1	9
	130	2776	29	A/2	2

Ditta  Proprietà per 1/1  
Immobili pignorati – Ispezione ipotecaria, ufficio di Enna (Cfr. all. B/11)

#### SITUAZIONE INERENTE IL P.R.G. (adottato)

Viene di seguito riportato stralcio del P.R.G. adottato dal Comune di Piazza Armerina inerente la Zona “A” *centro storico* della tavola di zonizzazione Z07/03 (Cfr. all. A/3) ove ricadono gli immobili sopra citati, nonché dell’Attestato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico V Settore (Cfr. all. E/2):

#### “ZONA A”

- Definizione: *Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio.*
- Attuazione: *“mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica; Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata; Intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari; Programmi Operativi Complessi; In assenza di Piani di Recupero, con intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari sono consentiti interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo \*nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedono la integrale demolizione delle strutture esistenti e i cambiamenti di destinazioni d’uso.”*

#### PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Da una ricognizione effettuata presso l’Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune Piazza Armerina è emersa la seguente situazione:

Mappale 3116 sub 2 e sub 6 – P.R.G. Zona A ;

1.1 - Epoca di costruzione antecedente il 1941;

1.2 – Agibilità non presente e *non necessaria* poiché la realizzazione è antecedente al 1941.



Mappale 2776 sub 28 e sub 29 - P.R.G. Zona A:

- 2.1 – Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 33 del 16/05/2008 per realizzazione di tre servizi igienici (W.C.);
- 2.2 – *Certificato di Abitabilità n. 156 10/07/2008;*
- 2.3 - Richiesta di Autorizzazione n.89 del 23/12/2008 per il “frazionamento in due U.I.U. e variare la destinazione d’uso da abitazione (A/4) ad attività commerciale (C/1);
- 2.4 - *Richiesta di Agibilità con prot. n. 78 del 12/01/2009;*
- 2.5 – Presentazione di S.C.I.A. con prot. 0020001 del 05/07/2017 per lavori di opere interne inerenti il frazionamento di 1 U.I.U. adibita ad abitazione ed fusione e cambio di destinazione a C/1 con opere edilizie interne;
- 2.6 – *Agibilità n. 80 del 15/09/2017.*

Irregolarità Suscettibili di Sanatoria – per le U.I.U. ai punti 1 e 2 precedenti

- 3.1 - Non esistono, attualmente, pratiche edilizie in Sanatoria o Condonò per tali immobili.

*Certificazioni Ufficio Anagrafe*

- A – Certificato/i di *residenza* dei tre soggetti *debitori* (all. E/1);
- B - Certificato/i di stato di famiglia (all. E/3).

### SITUAZIONE ATTUALE

L’ubicazione delle 2 U.I.U. Sub 2 e Sub 6 di cui al punto **1.1-2** ricadono all’interno della part. 3116 nel fog. 130 nel Comune di Nissoria, costituiti entrambe da n. 1 elevazione poste a Piano Terra (Cfr. all. A/2/3, B/1, F/3/4) con accesso rispettivamente su Via Seminario la *Rimesa*, cat. C/6, (Cfr. C/IV) mentre al *locale di deposito*, cat. C/2, si accede da Piazza Giuseppe Paladino anche se limitrofe (Cfr. C/V).

L’ubicazione delle due U.I.U. di cui al punto **2.1-2.6** ricadenti all’interno della particella 2776 del fog. 130 sono costituiti da n. 4 elevazione di cui il Sub 28, cat. C/1, sviluppandosi da P.T. a P.1 (Cfr. all. A/1/3/4, B/1, C/I), mentre il sub 29, con cat. A/4, (Cfr. all. A/1/3/5, B/1, C/II) è composta da P.2 e P.3 con accesso principale su Via Umberto I.

### PARTE SECONDA

#### RISULTANZE DEI RILIEVI E RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. G.E.

Dai sopralluoghi effettuati e relativi rilievi si è evidenziato quanto segue:

**I** - Preso visione dello stato di fatto, degli immobili oggetto dell’esecuzione con mappale 3116 sub 2 e sub 6 composti solo da piano terra, (Possessorio e *proprietario* – debitore/i: [redacted] e mappale 2776 sub 28 composto da terra, e piano primo (Possessorio – debitore/i: [redacted] mediante Comodato gratuito da come risulta durante il sopralluogo, e *proprietario* [redacted] Mappale 2776 sub 29 composto da piano secondo e piano terzo (Possessorio e proprietario - [redacted]).

Quindi sulla scorta degli elementi in mio possesso e considerazioni su accennati, nonchè dalla disamina delle risultanze catastali e ispezione Servizio di Pubblicità immobiliare presso gli uffici del territorio di Enna (Cfr. all. B/11/12/13) per ciascuno dei debitori. E’ doveroso fare le seguenti estrapolazioni:



a) Descrizione immobile pignorato – mappale 3116/2 fog. 130 (Cfr. all. A/2, C/IV), procedendo all'ispezione del fabbricato si è riscontrata la seguente condizione del manufatto:

**a1** – La rimessa, è parte (solo P.T.) di un manufatto in muratura portante composto da n. 3 elevazioni fuori terra e un prospetto realizzato con blocchi di tufo a faccia vista mentre gli altri prospetti realizzati con pietra (Cfr. all. C/IV) [foto C/26] e confinante con l'U.I.U. part. 3116 sub 6 anch'esso facente parte del pignoramento, con Via Seminario e locale attiguo di altra proprietà;

**a2** - Accedendo al fabbricato tramite un portone, vetusto, in legno ci troviamo in un unico ambiente [foto C/28] in cui è presente una finestra con infisso in legno, vetusto, in cui la pavimentazione è realizzata con graniglia di cemento, le finiture delle pareti sono solo intonacate cioè prive di idropittura, ininfluyente per la destinazione d'uso della U.I.U. quale C/6. Il tutto rapportato a delle finiture mediocri ma consone come rimessa, e come caratteristica peculiare si ha la riquadratura [foto C/27] sia del portone che della finestra (Cfr. all. C/IV).

b) Descrizione immobile pignorato – mappale 3116/6 fog. 130 (Cfr. all. A/2, C/V), procedendo all'ispezione del fabbricato si è riscontrata la seguente condizione del manufatto:

**b1** – Il locale di deposito è parte (solo P.T.) di un manufatto in muratura portante composto da n. 3 elevazioni fuori terra e un prospetto realizzato con blocchi di tufo a faccia vista [foto C/29] mentre gli altri prospetti realizzati con pietra (Cfr. all. C/V) [foto C/30/31] e confinante con l'U.I.U. part. 3116 sub 2 anch'esso facente parte del pignoramento, con Via Seminario e Piazza G. Paladino;

**b2** - Accedendo al fabbricato tramite un portone in legno ci troviamo in un unico ambiente [foto C/32] in cui la pavimentazione è realizzata con graniglia di cemento, le finiture delle pareti sono solo intonacate cioè prive di idropittura, ininfluyente per la destinazione d'uso della U.I.U. quale C/2. Il tutto rapportato a delle finiture mediocri ma consone come deposito, con tre lati liberi che prospettano su Piazza G. Paladino ed utilizzabile anche come Autorimessa (Cfr. all. C/V).

c) Descrizione immobile pignorato – mappale 2776/28 fog. 130 (Cfr. all. C/I, CX/I), procedendo all'ispezione del fabbricato si è riscontrata la seguente condizione del manufatto:

**c1** – L'U.I.U. con cat. C/1 (**negozio**, attività commerciale Pizzeria – attualmente è *operante*) è parte di un manufatto in muratura portante composto da n.ro 4 elevazioni fuori terra e prospetto realizzato con intonaco tipo livigni con finestre e balconi piacevolmente *riquadrate* (vedi all. C/X/I) e confinante a P.T. con locale attiguo di altra proprietà, con Via Umberto I [foto CX/1/2] e locale attiguo di altra proprietà; mentre a P.1 con locali di altra proprietà;

**c2** - L'accesso principale tramite un bel portone in legno di ottima fattura contornato da un *riquadro in pietra* di pregevole fattura architettonica, ci porta in un grazioso androne scala, *parte in comune*, con scala in marmo di carrara, per l'accesso a P.1, P.2 e P.3 (Cfr. all. C/I foto C/1) ed ad un W.C. [foto C/7] con antibagno gradevolmente rivestito in ceramica servito da un ripostiglio, inoltre abbiamo un vano adibito a solo passaggio, tutto ciò è pavimentato con piastrelle effetto legno da chi accede da Via Marconi attraversando un vano in affitto per il secondo accesso, saliti a P.1 si evenziano i seguenti vani: *Corridoio*, per l'accesso alla Pizzeria (cat. C/1 negozio) pavimentato con piastrelle effetto legno [foto C/7]; *Sala tavoli*, pavimento con piastrelle effetto legno, sobria tinteggiatura alle pareti, n.ro 2 balconi che si affacciano uno su Via Umberto I [foto CX/3/4] ed uno su Via G. Marconi [foto CX/1/2], presenza di n.ro 2 split quali pompe di calore demandate all'utilizzo di raffrescamento o riscaldamento secondo le stagioni [foto C/5] n.ro 2 W.C. per donne e uomini piastrellato con motivi attuali e gradevoli con annesso disimpegno [foto C/6], *Ripostiglio* [foto C/8], ampia *cucina* consone all'utilizzo, rivestimento pareti ceramica bianco servita da una ampia finestra ed un balcone in alluminio [foto C/4], Il tutto rapportato a delle finiture buone.

Procedendo tramite la scala in marmo [foto C/9] ci inoltriamo per salire a P.2 .



d) Descrizione immobile pignorato – mappale 2776/29 fog. 130 (Cfr. all. C/II/III, CX/I), procedendo all'ispezione del fabbricato si è riscontrata la seguente condizione del manufatto:

**d1** – L'U.I.U. con cat. A/2 (**Abitazione civile**, abitazione utilizzata per attività Bed & Breakfast attualmente *non è più operante*) è parte di un manufatto in muratura portante composto da n.ro 4 elevazioni fuori terra e prospetto realizzato con intonaco tipo livigni con finestre e balconi piacevolmente riquadrate (vedi all. C/X/I) [foto CX/1/2/3/4]; e confinante a P.2 e P.3 con locale attiguo di altra proprietà;

**d2** - L'accesso principale, su Via Umberto I, tramite un bel portone in legno di ottima fattura contornato da un *riquadro in pietra* di pregevole fattura architettonica, percorrendo l'androne scala, *parte in comune*, con scala in marmo di carrara, per l'accesso a P.2 e P.3 [foto C/1/9/10] (Cfr. all. C/II/III). Giunti a P.2 si evidenziano i seguenti vani:

Disimpegno piano Secondo (Cfr. C/II) pavimentato in marmo, pareti tinteggiate, porte interne ed infissi esterni sono di legno massello con scuri in legno di fattura retrò. *Camera 1* (Cfr. C/II), ampia camera con presenza di n.ro 1 split quali pompe di calore demandate all'utilizzo di raffrescamento o riscaldamento secondo le stagioni (i radiatori in ghisa anche se presenti, come in tutti i vani, ma non funzionanti), presente un TV lcd, servito da un balcone prospiciente su Via Umberto I [foto C/11]. *Camera 2* (Cfr. C/II) n.ro 1 split per climatizzazione come camera 1, servita da un balcone prospiciente su Via Umberto I [foto C/13] è ), presente un TV lcd. *Camera 3* [foto C/16], servita da un balcone prospiciente su Via G. Marconi con *W.C. più doccia* privato e antibagno rivestito in ceramica [foto C/17] presente un TV lcd ed n.ro 1 split con le medime caratteristiche sopra menzionate. *Bagno* [foto C/12] piastellato in ceramica e completo di tutti i pezzi, ampio è di fattura normale, servito da una finestra su via Umberto I provvisto di acqua calda. *Ripostiglio* [foto C/15] di normale fattura. *Scala* [foto C/14] in marmo tipo "granito", tramite la quale saliremo a P.3 percorrendo, anche, il tratto di *scala* [foto C/19] sempre in marmo di tipo "granito".

### Piano 3

Disimpegno piano Terzo (Cfr. C/III) pavimentato in marmette di graniglia, pareti tinteggiate, porte interne ed infissi esterni sono di legno massello con scuri in legno di fattura retrò. *Camera 1* [foto C/18], servita da un balcone prospiciente su Via G. Marconi con *W.C. più doccia* privato e antibagno rivestito in ceramica [foto C/24/25] presente un TV lcd ed n.ro 1 split con le medime caratteristiche sotto menzionate *Camera 2* [foto C/21], camera con presenza di n.ro 1 split quali pompe di calore demandate all'utilizzo di raffrescamento o riscaldamento secondo le stagioni (i radiatori in ghisa anche se presenti, come in tutti i vani, ma non funzionanti), presente un TV lcd, servito da un balcone che dà su un grande terrazzo prospiciente su Via Umberto I [foto C/22]. *Camera 3* [foto C/23] n.ro 1 split per climatizzazione come camera 1, servita dal medesimo terrazzo sopra menzionato [foto C/22] è presente un TV lcd. *Bagno* [foto C/20] piastellato in ceramica e completo di tutti i pezzi, è di fattura normale, servito da una finestra sul terrazzo che dà su Via Umberto I provvisto di acqua calda. Il tutto rapportato a delle finiture buone.

Il metodo per addivenire al più probabile valore commerciale dei beni (Cfr. all. D/1/2) è:

Valore medio delle abitazioni al mq per U.I.U. similari a quello oggetto di stima

Sulla scorta di tali considerazioni, che ci è sembrato doveroso estrapolare, rispondiamo ai quesiti del G.E.:

a) I beni pignorati corrispondono essenzialmente con i dati riportati nell'atto di pignoramento, di cui i dati catastali sono evidenziati nella **PARTE PRIMA** paragrafo DESCRIZIONE e **SITUAZIONE CATASTALE** a pag. 3 e 4 (Cfr. all. B/1/11), i confini delle l'U.I.U. sono:

- part. 2776 sub 27 vedasi punto **c1** a pag. 6 (Cfr. all. A/1/3/4);



- part. 2776 sub 28 vedasi punto **d1** a pag. 6-7 (Cfr. all. A/1/3/5).
- part. 3116 sub 2 vedasi punto **a1** a pag. 5 (Cfr. all. A/2, C/IV F/3);
- part. 3116 sub 6 vedasi punto **b1** a pag. 6 (Cfr. all. A/2/3, C/V F/4);

**b)** La proprietà dei beni, quota Pignoramento pari ad 1/3, è in capo al debitore [redacted] avente la *piena proprietà per 1/1* pervenuti allo stesso per atto di compravendita del 04/03/2008 rep. 1340 raccolta 926 con residenza a Piazza Armerina (EN) Via Umberto I n. 16 (Cfr. All. E/1) non risultando lo stesso coniugato (Cfr. E/3); il pignoramento per le restanti quote pari a 2/3 sono in capo ai coniugi [redacted] per 1/3 che non hanno alcuna quota di proprietà risultando entrambi residenti a Piazza Armerina (EN) in Via La Bella n. 4.

**c)** *Esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:* All'esecutato [redacted] i beni pignorati sono pervenuti allo stesso per atto di compravendita del 04/03/2008 rep. 1340 raccolta 926 dal [redacted] le seguenti U.I.U., compravenduti, nel foglio 130:

- part. 2771/3 e 2775/3 graffate, più part. 2771/4 e 2775/4 graffate, soppresse che originano
- part. 2771/6 e 2775/6 graffate, più part. 2775/7, a sua volta soppresse che originano
- part. 2776/9 e 2775/10 graffate, più part. 2776/1, a loro volta soppresse che originano
- part. 2776/28 e part. 2776/29 attuali mappali (Cfr. all. B1/3/4/5)

- part. 3116/2 attuale mappale, non variato (Cfr. all. B1/2/6)

- part. 3125/1 soppresse che ha originato la part. 3116/6 attuale mappale (Cfr. all. B1/2/7)

*Provenienza delle U.I.U. pignorate, pervenute al* [redacted]

In parte provengono per successione di [redacted] ed in parte per successione della [redacted] (Cfr. all. B/8/9/10).

**d)** La documentazione prodotta è esaustiva.

**e)** Gli immobili pignorati accatastati in modo completo, con idonea planimetria del bene sono solamente le part. 2776 sub 28 e part. 2776 sub 29 (Cfr. all. A/4/5);

Mentre le part. 3116 sub 2 e part. 3116 sub. 6 sono *mancanti* le planimetrie catastali. Si fa presente che il sottoscritto C.T.U. avendo notato tale anomalia lo ha esposto al G.E. in data 08/10/2018, comunicando al G.E. le formalità necessarie ed il costo complessivo pari a E. 700,00 oltre cassa di previdenza ed IVA, se dovuta, e le imposte come per legge. All'udienza del 09/01/2019 poichè la parte *creditrice* procedente autorizza la spesa per l'aggiornamento catastale, testè mensionato, il G.E. autorizza il sottoscritto all'aggiornamento catastale delle 2 U.I.U., che di seguito si allegano n.ro 1 copia in originale di Docfa part. 3116 sub 2, n.ro 1 copia in originale di Docfa part. 3116 sub 6 e n.ro 1 visura catastale, ciascuna, delle planimetrie aggiornate, a conferma dell'aggiornamento (autorizzato) eseguito (Cfr. F/1/2/3/4).

**f)** *Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui beni Pignorati*, le formalità pregiudizievoli gravanti:

*Debitore* [redacted] (Cfr. all. B/11)

n.ro 2 elenco ... formalità (da Cancellare con il decreto di trasferimento) - Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti a Piazza Armerina.

*Iscrizione* del 10/03/2008, Reg. Particolare 296, Reg. Generale 2816

Pubblico Ufficiale: Notaio Giuseppe Dottore, Rep. 1341 Raccolta 927

Fog. 130/E part. 277/3 e 2775/3 graffate, part. 2771/4 e 2775/4 graffate,  
part 3116 sub 2 e part. 3125 sub 1:



n.ro 3 elenco ... formalità (da Cancellare con il decreto di trasferimento) – Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Immobili  
Trascrizione contro del 09/05/2018 Reg. Particolare 2321, Reg. Generale 2692  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Rep. 239/2018 del 07/03/2018;

Debitori  Cfr. all. B/12/13)  
Non risultano Iscrizioni o Trascrizioni inerenti gli immobili pignorati.

g) Certificazione Attestato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico V Settore del Comune di Piazza Armerina (Cfr. all. E/2).

h) Conformità in materia Urbanistico-edilizia  
Vedasi il paragrafo PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI a pag. 4-5 della presente relazione.

i) Vedasi il paragrafo PARTE SECONDA punto I a pag. 5 della presente relazione.

j) Descrizione sommaria U.I.U. oggetto dell'esecuzione  
mappale 2776/28 fog. 130

L'U.I.U. con cat. C/1 (attività commerciale Pizzeria) sito Umberto I n. 16 costituito da P.T. (accesso) e P.1 (locale Pizzeria) di Piazza Armerina (EN) è parte di un manufatto in muratura portante composto da n.ro 4 elevazioni fuori terra e prospetto realizzato con intonaco tipo livigni con finestre e balconi piacevolmente riquadrate, di superficie commerciale pari a mq. 98.00, circa, confinante a P.T. a Nord con Via G. Marconi e Sud con Via Umberto I mentre ai lati Est ed Ovest con locale attiguo di altra proprietà. L'accesso principale tramite un bel portone in legno di ottima fattura contornato da un riquadro in pietra di pregevole fattura architettonica. Il vano principale, sala ricettiva, di medie dimensioni ha un balcone su Via G. Marconi ed uno su Via Umberto I con climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento, sono presenti n. 2 servizi completi (W.C.) per entrambi i sessi, ed un'ampia cucina.

mappale 2776/29 fog. 130

L'U.I.U. con cat. A/2 (abitazione civile) sito Umberto I n. 16 costituito da P.2 e P.3 in Piazza Armerina (EN) è parte di un manufatto in muratura portante composto da n.ro 4 elevazioni fuori terra e prospetto realizzato con intonaco tipo livigni con finestre e balconi piacevolmente riquadrate, di superficie commerciale pari a mq. 138,75, circa, confinante a P.T. a Nord con Via G. Marconi e Sud con Via Umberto I mentre ai lati Est ed Ovest con locale attiguo di altra proprietà. L'accesso avviene tramite un bel portone in legno di ottima fattura contornato da un riquadro in pietra di pregevole fattura architettonica. Sia P2 che a P.3 sono presenti balconi aggettanti su Via G. Marconi e su Via Umberto, costituito complessivamente da n. 8,5 vani catastali, il raffrescamento e riscaldamento a seconda le stagioni è affidato split, pompe di calore, un bagno per piano più W.C. ed ampia terrazza a piano 3 con vista panoramica.

mappale 3116/2 fog. 130,

– La rimessa, sito in Via Seminario n. 8 di Piazza Armerina (EN) è parte, posto a P.T., di un manufatto in muratura portante composto da n. 3 elevazioni fuori terra confinante con l'U.I.U. part. 3116 sub 6 anch'esso facente parte del pignoramento, con Via Seminario e locale attiguo di altra proprietà; L'immobile costituito da un unico ambiente di superficie commerciale pari a mq. 31.00, circa, le finiture delle pareti sono intonacate, caratteristica peculiare si ha la riquadratura sia del portone che della finestra.

mappale 3116/6 fog. 130,

- Il locale di deposito sito in Via Giuseppe Paladino n. 8 di Piazza Armerina (EN) è parte (solo P.T.) di un manufatto in muratura portante composto da n. 3 elevazioni fuori terra confinante con l'U.I.U. part. 3116 sub 2 anch'esso facente parte del pignoramento, con Via Seminario e Piazza G. Paladino per due lati;



L'immobile costituito da un unico ambiente di superficie commerciale pari a mq. 27.00, circa, le finiture delle pareti sono intonacate, particolarità si hanno tre lati liberi di cui 2 prospettano su Piazza G. Paladino ed utilizzabile anche come Autorimessa.

**k)** Tenuto in debito conto delle estrapolazioni, di pag. 6-7, **a)** part. 3116/2, **b)** part. 3116/6, **c)** part. 2776/28 e **d)** part. 2776/29 ulteriormente approfondito nella stima del più probabile valore commerciale di mercato (Cfr. all. D/1 lotto 1 e D/2 lotto 2, lotto 3, lotto 4) addiveniamo al valore di mercato per U.I.U. . Sottolineando che la valutazione della U.I.U. part. 2776 sub 29 (Cfr. D/2) tiene in debito conto della *non ordinarietà, superficie commerciale superiore alla media*, dell'immobile esplicitandosi nella superficie commerciale presente:

**Lotto 1** : part. 2776 sub 28 (stima del più probabile valore di mercato) = Euro 144.344,20 ;

**Lotto 2** : part. 3116 sub 29 (stima del più probabile valore di mercato) = Euro 176,490,00 ;

**Lotto 3** : part. 3116 sub 2 (stima del più probabile valore di mercato) = Euro 23.870,00 ;

**Lotto 4** : part. 3116 sub 6 (stima del più probabile valore di mercato) = Euro 20.250,00 ;

Per una massa complessiva delle U.I.U. Esecutate pari ad Euro 364.954,20 .

**l)** La vendita onde non subire una diminuzione del valore delle U.I.U. è bene procedere per n.ro 4 lotti.

Lunica potenzialmente fattibile è frazionare l'U.I.U. con mappale 2776 sub 29 costituita in n. 2 elevazioni per realizzare 2 lotti di circa 3 vani ciascuno che risultano più appetibili per il mercato, ma poiché l'accesso attuale, vano scala, ai piani non è congruente con tale finalità poiché è oneroso economicamente realizzare a basso costo 2 accessi autonomi tra loro, non è auspicabile tale ipotesi.

**m)** La documentazione fotografica è realizzata mediante l'*Elaborato Fotografico* (Cfr. all. C/I/II/III/IV/V e CX/I), inoltre sono state acquisite le planimetrie catastali (Cfr. all. B/4/5, F/3/4) in formato cartaceo e Pdf e Jpg.

**n)** Si fa presente che *non si tratta di bene indiviso*.

**o)** Secondo la situazione attuale, si fa notare, che il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell.IVA, non siamo sottoposti alla cosiddetta legge Tupini poiché nessuna delle U.I.U. pignorate ha le caratteristiche di *abitazioni di lusso*.

**p)** I dati riportati nell'atto di pignoramento colpiscono le quote spettanti al debitore.

**q)** Gli indici di prestazione energetica sono stati calcolati per n.ro 2 APE inerenti le U.I.U. :

- mappale 2776 sub 28, classe energetica C con EP gl, nren pari a 760.06 Kwh/m<sup>2</sup> anno;

- mappale 2776 sub 29, classe energetica G con EP gl, nren pari a 605.62 Kwh/m<sup>2</sup> anno.

Di cui si allegano rispettivamente 1 copia originale ciascuno ed Copia di avvenuto *Caricamento* APE al "Portale Energia Sicilia" con n. ID: 600210 e ID: 600212 (Cfr. all. G/1a/1b/2a/2b).

**s)** Si precisa che i beni Pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

In ultima analisi si evidenziano le QUOTE DEBITORI INERENTI I BENI PIGNORATI

Pro-Quota debitori

n.	Debitore	Fog.	Part./sub	Valore complessivo	quota	Valore quota	Tot. Pro-quota
1		130	3116/2	E. 23.870,00	1/3	E. 7.956,67	
			3116/6	E. 20.250,00	1/3	E. 6.750,00	
			2776/28	E. 144.344,20	1/3	E. 48.114,73	
			2776/29	E. 176.490,00	1/3	E. 58.830,00	121.651,40



n.	Debitore	Fog.	Part./sub	Valore complessivo	quota	Valore quota	Tot. Pro-quota
2		130	3116/2	E. 23.870,00	1/3	E. 7.956,67	
			3116/6	E. 20.250,00	1/3	E. 6.750,00	
			2776/28	E. 144.344,20	1/3	E. 48.114,73	
			2776/29	E. 176.490,00	1/3	E. 58.830,00	121.651,40

n.	Debitore	Fog.	Part./sub	Valore complessivo	quota	Valore quota	Tot. Pro-quota
3		130	3116/2	E. 23.870,00	1/3	E. 7.956,66	
			3116/6	E. 20.250,00	1/3	E. 6.750,00	
			2776/28	E. 144.344,20	1/3	E. 48.114,74	
			2776/29	E. 176.490,00	1/3	E. 58.830,00	121.651,40

Questo è quanto il sottoscritto può rassegnare con coscienza ad aspletamento del mandato affidatogli (mettendo in evidenza la difficoltà riscontrata, data la complessa articolazione dei quesiti posti) e che sottopone all'illuminato giudizio del Sig. G.E.

Alla presente si alliga:

Elaborati grafici

- 1.1 - Estratto di mappa fog. 130 part. 2776 1:1000 (all. A/1);
- 1.2 - Estratto di mappa fog. 130 part. 3116 1:1000 (all. A/2);
- 1.3 - Stralcio del P.R.G. fog. 130 part.le 2776 - 3116 1:2000 (all. A/3);
- 1.4 - Planimetria catastale fog. 130 part. 2776 sub 28 1:200 (all. A/4);
- 1.5 - Planimetria catastale fog. 130 part. 2776 sub 29 1:200 (all. A/5);

Catasto Fabbricati

- 2.1 - Visura Catasto fabbricati, Comune di Piazza Armerina (all. B/1);
- 2.2 - Visura Elenco Immobili fog. 130 prt. 3116 (all. B/2);
- 2.3 - Visura storica per soggetto (all. B/3);
- 2.4 - Visura storica fog. 130 part. 2776 sub 28 (all. B/4);
- 2.5 - Visura storica fog. 130 part. 2776 sub 29 (all. B/5);
- 2.6 - Visura storica fog. 130 part. 3116 sub 2 (all. B/6);
- 2.7 - Visura storica fog. 130 part. 3116 sub 6 (all. B/7);
- 2.8 - Visura storica fog. 130 part. 2776 sub 10-11 (all. B/8);
- 2.9 - Visura storica Schedario Partita n.ro 2916 (all. B/9);
- 2.10 - Visura storica Schedario Partita n.ro 5614 (all. B/10);

Servizio di Pubblicità Immobiliare (Iscrizioni - Trascrizioni )

- 2.11 - Visure ipotecarie ..... (all. B/11);
- 2.12 - “ “ ..... (all. B/12);
- 2.13 - Visure ipotecarie ..... (all. B/13);

Elaborato fotografico

- 3.1 - Part.2776 sub 28 e 29, part.3116 sub 2 e 6 con n° 32 foto (all. C/I/II/III/IV/V);
- 3.2 - Prospetti part. 2776 sub 28 e sub 29, con n° 4 foto (all. CX/I);

Stima del più probabile valore di mercato - Immobili Pignorati

- 4.1 - Fog. 130 part. 2776 sub 28 (all. D/1);



4.2 - Fog. 130 part. 2276 sub 29 e part. 3116 sub 2 e sub 6 (all. D/2);

Certificazioni uff. Tecnico ed Anagrafe

5.1 - Certificati di Residenza n.ro 3 (all. E/1);

5.2 - Certificato (Attestato) aggiornato di Destinazione Urbanistica (all. E/2);

5.3 - Certificato di Stato di famiglia (all. E/3);

Aggiornamenti Catasto urbano con procedura DOCFA

6.1 - N.ro 1 Docfa - Foglio 130 particella 3116 sub 2 (all. F/1);

6.2 - N.ro 1 Docfa - Foglio 130 particella 3116 sub 6 (all. F/2);

6.3 - Planimetria catastale fog. 130 part. 3116 sub 2 1:200 (all. F/3);

6.4 - Planimetria catastale fog. 130 part. 3116 sub 6 1:200 (all. F/4);

Attestato di Prestazione Energetica

7.1 - APE foglio 130 part. 2776 sub 28 (all. G/1a);

Copia Caricamento APE al "Portale Energia Sicilia" con n. ID: 600210 (all. G/1b);

7.2 - APE foglio 130 part. 2776 sub 29 (all. G/2a);

Copia Caricamento APE al "Portale Energia Sicilia" con n. ID: 600212 (all. G/2b);

8.0 - Verbale di sopralluogo.

Assoro lì 10/06/2019

IL C.T.U.

*Dott. Nicolò Barone*  
geometra Laureato<sup>(\*\*)</sup>

