

## TRIBUNALE DI NICOSIA

**Procedimento esecutivo n. 27/88 + 38/89 R.G. Es.**

**Promosso da : Rizzo Filippo + Altri**

**Contro : Debitori Esecutati**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

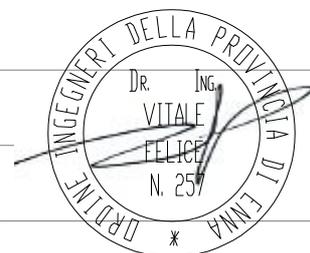
#### 1. PREMESSA

Con ordinanza del 05/02/2013, il Giudice per l'esecuzione Dott. Eugenio Alberto Stancanelli nominava il sottoscritto Dott. Ing. Felice Vitale, con studio in Nicosia in via Pio La Torre 7/c, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, esperto nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED]

n. 27/88 + 38/89, invitando lo stesso a comparire nell'udienza del 22/05/2013 per prestare il giuramento di rito e conferire l'incarico di stima.

Successivamente all'udienza del 22/05/2013, il sottoscritto prestava giuramento di rito e il giudice per l'esecuzione poneva i seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al Debitore, indicandone il



regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

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

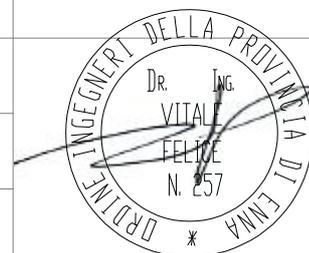
d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

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

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

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

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



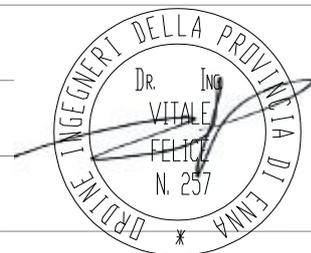
esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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 (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc...) e la 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 ecc...);

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;

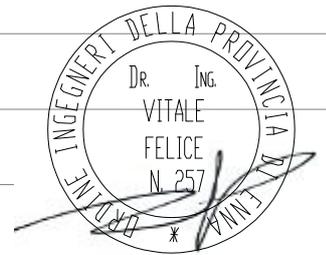


m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del Debitore esecutivo, 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 1. 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.



**RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito a.**

In relazione al quesito “a” il sottoscritto ha provveduto a controllare la documentazione catastale secondo quanto richiesto, accertandone la conformità in sede di sopralluogo e pertanto conferma che gli im-

mobili di cui alla presente procedura sono siti in Nicosia (EN) in via Belviso rispettivamente ai civici 17/a e 17/c.

Sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia (EN) al fg.82 part.IIa n. 5637 sub 15 ( ex n. 4600 sub. 6), Cat. A3 classe 3 consistenza vani 6 e al fg.82 part.IIa n. 183, Cat. A3 classe 1 consistenza vani n. 4.

Si precisa che la nuova identificazione catastale dell' ex particella 4600 è dovuta alla bonifica degli identificativi catastali , mentre la variazione di consistenza del numero di vani , nonché della categoria di entrambi gli immobili è dovuta alle denunce di variazione catastale operate dallo scrivente in data 21-10-2013 .

Infine si è anche proceduto, mediante istanza all' Agenzia delle Entrate del' Ufficio provinciale di Enna – Territorio, alla rettifica dell' intestazione catastale della particella 5637 sub 15, relativamente ai dati anagrafici della Debitrice eseguita , in quanto risultavano errati in riferimento al Comune di Nascita.

Si allegano di seguito le visure catastali storiche aggiornate  
(ALLEGATO N.8)

**Quesito b.**

In relazione al quesito “b” il sottoscritto ha verificato la proprietà dei beni in capo ai Debitori eseguiti per ½ ciascuno, le generalità dei quali sono riportate in separato foglio. (ALLEGATO N.2)

**Quesito c.**

Il sottoscritto ha accertato la provenienza dei beni verificando che l'appartamento sito in Nicosia in Via Belviso n. 17/a è di proprietà



dei Debitori eseguiti per metà ciascuno e che è ad essi è pervenuto per compravendita da [REDACTED] rogato dal notaio Polizzano di Nicosia il 22 agosto 1985 repertorio n. 24802 raccolta n. 11027, registrato al n.1056 volume 168 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 31.08.1985 al n. 6250/5479. A sua volta ai coniugi A [REDACTED] [REDACTED] era pervenuto giusto atto di compravendita del 21/09/1967 rogato dal Notaio M. Potenza trascritto al n. 21313 del Repertorio n. 7396.

Il secondo immobile in questione, fabbricato che si sviluppa in più elevazioni sito in Nicosia in Via Belviso n. 17/c, risulta anch'esso di proprietà dei Debitori eseguiti ed è ad essi pervenuto da [REDACTED] [REDACTED] on atto di vendita rogato dal notaio Salvatore Catania in data 10.08.1989 n. Repertorio 64348/15073 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 12.08.1989 al n. 7148/6326. (ALLEGATO N.3)



**Quesito d.** omissis

**Quesito e.**

I beni come sopra evidenziato risultano accatastati.

Durante il sopralluogo si è avuto modo di constatare che erano state apportate delle modifiche, su entrambi gli immobili, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali; è stato quindi necessario procedere alla redazione di una variazione catastale per ogni singolo immobile che rispecchiasse lo stato di fatto per entrambi i beni pignorati.

Si allegano di seguito le denunce di variazione catastale con relative planimetrie aggiornate allo stato attuale.

(ALLEGATO N. 4).

### **Quesito f**

Dalle ricerche effettuate dallo Scrivente in data 25.07.2013, in data 18-09-2013 ed in data 25-09-2013 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che sui beni di cui alla presente relazione, gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento e precisamente:

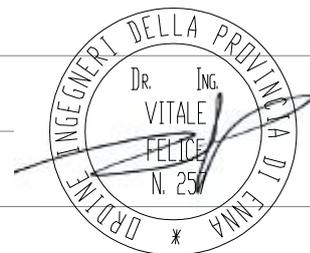
1) per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia foglio 82 particella n. 5637 sub 15 ( ex n. 4600 sub. 6) risultano:

- TRASCRIZIONE CONTRO, per ½ dell'intero appartamento, del 11/11/1988 reg. particolare 7806 reg. generale 8653 atto esecutivo cautelare – verbale pignoramento immobili

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2009 reg. particolare 8987 reg. generale 11528 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7121987 del 07/12/1989

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, Trascrizione in rinnovazione del Verbale di pignoramento immobili reg. particolare 11631, del 07/12/1989 del tribunale di Nicosia, a favore [REDACTED]

2 per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia foglio 82 particella n.183 risultano:



- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2009 reg. particolare 8987 reg. generale 11528 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7121987 del 07/12/1989;

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, Trascrizione in rinnovazione del Verbale di pignoramento immobili reg. particolare 11631, del 07/12/1989 del tribunale di Nicosia, a favore di [REDACTED]

(ALLEGATO N. 5).

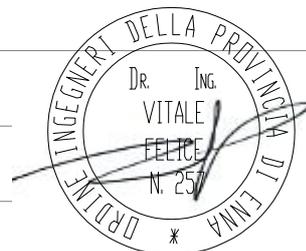
**Quesito g. omissis**

**Quesito h.**

1. L'appartamento composto da cinque vani più accessori sito in un condominio tra la diramazione di via Belviso e la via Santi Spagnoli come risulta dal citato atto di compravendita del 22/08/1985 rogato dal Notaio Francesco Paolo Polizzano, Repertorio n. 24.802, Raccolta n. 11.027, fu costruito prima del 1967 e dunque non è soggetto a Licenza Edilizia. Si specifica inoltre che per l'immobile in oggetto fu rilasciata un'Autorizzazione di Abitabilità in data 7 Settembre 1967 (ALLEGATO N.6)

2. Del secondo bene in oggetto, vista la fattura dell'opera, la tipologia delle strutture, la palese vetustà ed i materiali utilizzati si può senza dubbio affermare che si tratti di una costruzione ante 1967 e dunque non soggetta a Licenza Edilizia.

Si precisa però che entrambi gli immobili oggetto di pignoramento presentano delle piccole modifiche interne le quali non



sono soggette a procedure amministrative o sanzionatoria.

**Quesito i.**

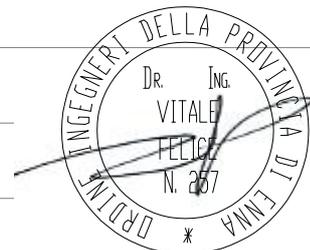
Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che entrambi gli immobili risultano occupati e nella disponibilità dei Debitori che li utilizzano a titolo esclusivo.

**Quesito j.**

1) **Immobile sito in Nicosia in Via Belviso n. 17/a** costituito da un appartamento per civile abitazione in condominio di fabbricato urbano sito nel Comune di Nicosia (EN) tra la via Santi Spagnoli, rispetto alla quale risulta alla quarta elevazione, ed una diramazione della via Belviso secondo la quale risulta alla terza elevazione e dalla quale si ha accesso dal civico n.17/a.

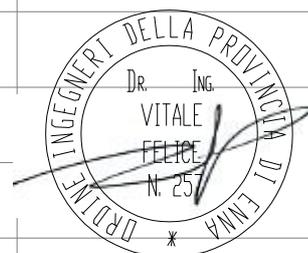
L'immobile ricade nella zona "A3" del P.R.G. del Comune di Nicosia e come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.4), risulta essere composto da un corridoio di circa 7 mq (FOTO 3-4 ) attorno al quale, da sinistra verso destra, si aprono :

una camera da letto singola di circa 11 mq (FOTO 5-6 ) che si affaccia, tramite una finestra, sulla via Santi Spagnoli, all'interno di detta camera da letto è presente un piccolo ripostiglio di circa 0,60 mq; proseguendo lungo il corridoio sempre a sinistra si incontra un soggiorno di 10 mq (FOTO 7-8) circa che tramite un balcone si affaccia sempre sulla via Santi Spagnoli, le pareti sono rivestite con carta da parati. Proseguendo



verso la parte terminale del corridoio si accede alla sala da pranzo (FOTO 9-10 ) e alla camera da letto matrimoniale (FOTO 11-12 ). La sala da pranzo, le cui pareti sono rivestite con carta da parati, ha una superficie di circa 18 mq e prospetta anch'essa, tramite un balcone, Sulla Via Santi Spagnoli. La camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 17 mq ed ha le pareti rivestite con carta da parati ed è illuminata ed arieggiata da una finestra che dà sulla Via Belviso. Proseguendo sempre in senso orario si giunge poi all'unico bagno dell'appartamento (FOTO 13) delle dimensioni di 4 mq circa il quale è arieggiato da una finestra ed ha le pareti rivestite da piastrelle in gres porcellanato. Il bagno è dotato di doccia, lavabo e servizi igienici e dalle finiture sembra sia stato recentemente ristrutturato. Per ultimo, sempre proseguendo in senso orario si giunge alla cucina (FOTO 14-15 ) di circa 9,0 mq che tramite un balcone si affaccia sulla Via Belviso. Le pareti di questo ultimo ambiente sono rivestite per metà con piastrelle in gres e per l'altra metà sono intonacate.

L'unica fonte di riscaldamento di tutto l'appartamento è una stufa a metano ubicata nel corridoio; Da una piccola botola in prossimità del vano scala invece si giunge ad un vano sottotetto non abitabile che raggiunge un'altezza di un metro e mezzo nel punto più alto dalla quale poi decresce fino a zero. La copertura dell'edificio è realizzata con travi di legno e fogli di eternit e presenta alcune disconnessioni che generano infiltrazioni



d'acqua come è ben visibile nei soffitti di alcuni locali dell'appartamento in oggetto (FOTO 17-18-19).

Tutto l'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 93 mq. In ogni ambiente, ad esclusione della cucina e del bagno, i soffitti sono decorati con stucchi più o meno elaborati, i pavimenti sono costituiti da piastrelle di forma quadrata di scaglie di marmo a pezzatura grossa (FOTO 16); l'impianto elettrico è tutto sottotraccia e, come prima detto, il riscaldamento è garantito da una stufa a gas, collocata nel corridoio(FOTO 3-4 ).

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato con vetro-camera mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è posto al terzo piano di un immobile sprovvisto di ascensore e con i prospetti esterni intonacati in discrete condizioni (FOTO 1-2).

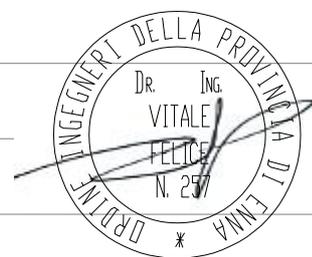
Attesa la distribuzione planimetrica e la collocazione dell'ingresso, l'appartamento non risulta divisibile.

**2 ) Immobile sito in Nicosia in Via Belviso n. 17/c** costituito da un piccolo edificio su più piani sito nel Comune di Nicosia (EN) tra una diramazione della via Belviso, e la via Belviso stessa.

L'immobile ricade nella zona "A3" del P.R.G. del Comune di Nicosia.

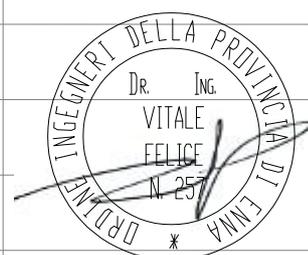
L'edificio è una casa singola di vecchissima fattura (FOTO 1-20-21) costruita con struttura in muratura portante composta da pietrame grossolanamente squadrato realizzata intorno agli anni '40.

Si accede all'immobile da un ingresso principale collocato nella



diramazione della via Belviso al numero 17/c dal quale si ha accesso ad un ambiente adibito a cucina rustica (FOTO 22-23) con superficie di circa 22 mq, compresa la scala. Questo ambiente è discretamente rifinito con intonaco colorato alle pareti, un forno a legna in buone condizioni, pavimentazione in piastrelle quadrate in grandi scaglie di marmo e portoncino d'accesso in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico non è sottotraccia ma con canaline a vista. In questo ambiente successivamente alla costruzione è stato creato un piccolo locale di servizio con lavanderia e wc (FOTO 24-25) di circa 2 mq. Tramite una ripida scala (FOTO 26-27) si accede al piano superiore che prospetta sulla via Belviso. Detto piano sviluppa una superficie di circa 25mq, al netto dei muri e risulta diviso in due ambienti, (FOTO 30-31-32) in uno dei quali è stato ricavato un piccolo wc (FOTO 28-29). Entrambi gli ambienti versano in pessime condizioni con grosse lacune di intonaco, pessime condizioni statiche e senza impianto elettrico. I solai sono realizzati con struttura portante in legno e cannucciato ricoperto da gesso (FOTO 33); la muratura presenta numerose lesioni anche in prossimità della scala. Questo ambiente è accessibile anche da un ingresso secondario sulla via Belviso rispondente al civico 17.

Sia il portoncino d'ingresso che gli infissi sono in legno ma si presentano in pessime condizioni e senza vetri quindi necessita sostituirli. Da questo piano, sempre tramite una scala angusta (FOTO 32-35) e ripida si accede ad un ultimo piano di circa 14



mq , sempre compresa la scala , adibito a magazzino che riversa anch'esso in pessime condizioni. (FOTO 33-34) La copertura dell'immobile è con struttura in legno e cannucciato con sovrastanti coppi alla siciliana.

Secondo quanto sopra descritto si capisce come l'immobile versi in pessime condizioni e che necessita di ingenti opere di ristrutturazione onde renderlo staticamente idoneo ed agibile per poi successivamente rifinirlo con opere quali intonaci, pavimentazione, infissi oltre a tutti gli impianti tecnologici per renderlo interamente fruibile.

Attesa infine la distribuzione planimetrica e la collocazione dei due ingressi l'immobile potrebbe essere diviso in due lotti; uno comprendente il solo piano terra e l'altro comprendente il primo piano ed il sottotetto. Viste però le modeste dimensioni degli ambienti e considerato che il piano terra non ha un accesso carabile, non è consigliabile dividere l'immobile. Infatti, escludendo la possibilità di utilizzare il piano terra come garage, e viste le ridotte dimensioni del piano primo risulta improbabile l'utilizzo di quest'ultimo come abitazione se avulso dal piano sottostante per il quale, peraltro, rimarrebbe solo un ipotesi di utilizzo come deposito o magazzino.

Anche l'immobile sopra descritto ricade nella zona "B1" del P.R.G. del Comune di Nicosia.

**Quesito k.**

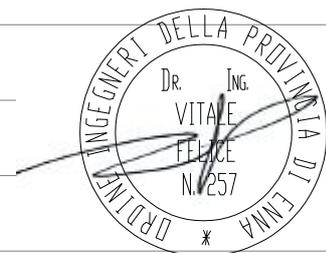
I valori che il sottoscritto ha determinato, con riferimento agli



attuali prezzi di mercato e tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento sono i seguenti:

- appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia (EN) al fg.82 part.IIa n. 5637 sub 15 (ex n. 4600 sub. 6), valore stimato **€ 67.000,00 (euro sessantasettemila)**
- immobile multipiano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia al fg.82 part.IIa n. 183, è stato stimato in **€ 17.000,00 (euro diciassettemila).**

Tale valore è stato determinato anche sulla base di indagini di mercato e dei prezzi di compravendita attuati per immobili dello stesso genere e nelle zone immediatamente prossime a quelle dove ricade l'immobile oggetto di valutazione.



**Quesito l.**

Si propone di procedere alla vendita dei due immobili ciascuno in unico lotto, stante l'impossibilità di un eventuale frazionamento del primo e della perdita di valore che subirebbe il secondo, in una eventuale vendita in lotti, a causa dei motivi sopra esposti.

**Quesito m.**

Si allega alla presente idonea documentazione fotografica esterna ed interna (ALLEGATO N.7) secondo quanto richiesto e copie delle planimetrie catastali aggiornate dei due fabbricati in oggetto (ALLEGATO N. 4).

**Quesito n.**

Il sottoscritto ha accertato che si tratta di beni indivisi ma comun-

que in proprietà dei Debitori eseguiti in quota di 1/2 ciascuno.

I due immobili possono essere venduti separatamente, ma ognuno di essi va venduto come lotto unico.

**Quesito o.**

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto questi ultimi non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni ed in ultimo non hanno peculiarità di abitazione di lusso.

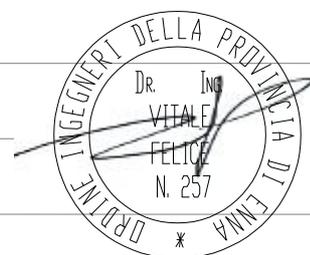
**Quesito p.**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ponendo attenzione che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai Debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Si precisa che oggi , a seguito della bonifica della banca dati effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna – Territorio l'immobile precedentemente individuato al Catasto Fabbricati con la particella 4600 sub 6 del foglio 82 del Comune di Nicosia, oggi risulta identificato con la particella n 5637 sub 15 dello stesso foglio di mappa .

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria relazione di Consulenza d'Ufficio corredata di n. 4 allegati:

**- Allegato 1:** Verbale di sopralluogo;



- **Allegato 2:** Generalità Debitori Esecutati;

- **Allegato 3:** Titoli di Proprietà;

- **Allegato 4 :** Variazioni catastali e nuove planimetrie;

- **Allegato 5:** Ispezioni Ipotecarie;

- **Allegato 6:** Autorizzazione di abitabilità;

- **Allegato 7 :** Documentazione fotografica;

- **Allegato 8 :** Visure catastali e storiche;

- **Allegato 9 :** Istanza rettifica dati anagrafici.

**L'Esperto CTU**

**(Dott. Ing. Felice Vitale)**

