

# TRIBUNALE DI ENNA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2018 R.G. Es.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **RELAZIONE**

*IL C.T.U.*

*Ing. Francesco Lunetta*

---



## TRIBUNALE DI ENNA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 71/2018 R.G. Es.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### **Premessa**

Con decreto del 11/01/2019 (depositato in data 14/01/2019), il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, nominava il sottoscritto, Ing. Francesco Lunetta, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone la comparizione dinnanzi al Cancelliere entro il giorno 23/01/2019.

In data 22/01/2019 il sottoscritto, avanti al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, prestava giuramento di rito al fine di rispondere ai 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 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 sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

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

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

**o)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

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



*q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

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

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

*t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

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

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 04/02/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le mappe catastali riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 3];
- in data 04/02/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le visure catastali storiche aggiornate riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 10];
- in data 04/02/2019 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le Planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [allegato n. 4];
- in data 25/02/2019 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 01/03/2019 [allegato n. 9];



- in data 25/02/2019 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente alle pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 11/03/2019 [allegato n. 5];
- in data 16/05/2019 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [allegato n. 8 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 11/03/2019 così come da verbale allegato alla presente [Vedasi allegato n. 1]. Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante della parte debitrice, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi allegato n. 7].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

### **Risposta al 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*

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 09/10/2018 – Rep. 903 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 17/10/2018 ai nn. 6649/5679 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati ai debitori eseguiti a favore del creditore procedente, sono quelli di seguito riportati:

- a) Appartamento adibito a civile abitazione, posto tra piano secondo e terzo dell'edificio condominiale "A" sito in C.da Santa Croce snc del Comune di Piazza Armerina (EN) - censito in catasto al foglio 181 con mappale 305 sub 11 (Cat. A/2 – Vani 6,5);



b) Vano Garage, di pertinenza del sopradescritto appartamento sub a), posto a piano seminterrato, esteso mq. 50 - censito in al Catasto Fabbricati di Piazza Armerina al foglio 181 col mappale 305 sub 87 (Cat. C/6 - mq. 50) .

Il tutto per la quota pari a ½ ciascuno ai due debitori esegutati sul diritto di proprietà.

Riepilogo beni Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori esegutati
181	305	11	P. Armerina (EN) - C. da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: 2°-3°	Appartamento adibito a civile abitazione	A/2	2	Euro: 443,12	6,5 vani	176	1/2 + 1/2 = 1/1
181	305	87	P. Armerina (EN) - C. da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: S1	Vano Garage	C/6	5	Euro: 126,53	50 mq	58	1/2 + 1/2 = 1/1

Ulteriori informazioni di possono evincere dalla risposta al quesito o) e dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 6.1].

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2 e n. 3 (Foto aeree e mappa catastale).

#### **Risposta al quesito b)**

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

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche ipocatastali condotte dal sottoscritto CTU [V. allegato n. 8 – Ispezione ipotecaria aggiornata], risulta che i beni immobili oggetto della presente procedura appartengono ai debitori esegutati, per il diritto di proprietà sulla quota pari ad 1/1 (quota pari ad ½ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni). La proprietà degli stessi beni immobili è pervenuta ai debitori per averla acquistata, in regime di separazione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina (EN) del 17 ottobre 2006, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 25/10/2006 ai nn. 12626/8809, da potere dell'impresa individuale che ha realizzato l'edificio condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

#### **Risposta al quesito c)**

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

Sulla base della relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU, si evince che gli immobili in questione appartengono ai debitori esegutati per il



diritto di proprietà sulla quota pari ad 1/1 (quota pari ad ½ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni) in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina (EN) del 17 ottobre 2006, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 25/10/2006 ai nn. 12626/8809, da potere dell'impresa individuale che ha realizzato l'edificio condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il terreno su cui è stato realizzato l'edificio condominiale in argomento, censito in catasto al foglio 181 col mappale 305 di mq. 5345 (comprendente sia l'originaria particella 305 di mq. 2550 che la particella 304 di mq. 2795) pervenne alla menzionata impresa costruttrice come segue:

- Per ½ indiviso in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina (EN) del 9 luglio 2002, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 25/07/2002 ai nn. 5646/5026, da potere del dante causa;
- Per ½ indiviso in forza dell'atto di compravendita e appalto a rogito del notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina (EN) del 20 maggio 2003, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 04/06/2003 ai nn. 4850/4212, da potere di altro dante causa.

Ai soggetti dante causa di cui ai rogiti notarili sopra indicati, l'appezzamento di terreno in questione - oggetto della trasformazione urbanistica finalizzata alla realizzazione del complesso condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione - pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Salvatore Bica di Palermo del 29 ottobre 1963 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 18/11/1963 ai nn. 16077/10078.

Per quanto sopra esposto è possibile asserire che, per gli immobili oggetto della presente procedura, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2018).

#### ***Risposta al quesito d)***

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

Con riferimento al punto di cui sopra, si evidenzia che il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione della documentazione mancante facendone espressamente richiesta presso i competenti uffici.



**Risposta al 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**

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano accatastati e più precisamente risultano identificati in catasto come segue:

Riepilogo beni Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)									
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
181	305	11	P. Armerina (EN) - C.da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: 2°-3°	Appartamento adibito a civile abitazione	A/2	2	Euro: 443,12	6,5 vani	176
181	305	87	P. Armerina (EN) - C.da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: S1	Vano Garage	C/6	5	Euro: 126,53	50 mq	58

I dati sopra riportati derivano dalla costituzione catastale del 25/05/2004 protocollo n. EN0035980, in atti dal 25/05/2004 (Riferimento di presentazione/registrazione DocFa/Planimetrie Catastali).

Con riferimento ai fabbricati sopra elencati si riportano le seguenti osservazioni:

**Abitazione sita in Piazza Armerina (EN) alla C.da S. Croce- Foglio 181 – Part. 305 – Sub 11**

Indirizzo: C.da S. Croce

Piano: secondo e terzo

Categoria: A/2 – classe 2

Vani: 6,5

Rendita: 443,12

Sup. Catastale: 176 mq. compreso aree scoperte

171 mq. escluso aree scoperte

Planimetria Catastale: Presente ma NON conforme con lo stato dei luoghi. Le difformità catastali sono state messe in evidenza nell'allegato 6.2 della presente relazione, ove sono state sovrapposte le planimetrie catastali (allegato n. 4) col rilievo dello stato dei luoghi (allegato n. 6.1). Nel dettaglio, con riferimento all'unità immobiliare in questione, le difformità maggiormente rilevanti ai fini catastali possono essere elencate come segue:

- E' stata rilevata la realizzazione di una scala di collegamento interna tra i piani secondo e terzo con relativo sottostante ripostiglio;





- Al Terzo piano (sottotetto), contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto (ambiente unico privo di divisori interni), è stata rilevata la presenza degli elementi divisori interni meglio rappresentati negli allegati 6.1.2 - 6.2.2 e la relativa trasformazione del sottotetto nella zona notte (zona camere) a servizio del piano sottostante, integralmente adibito a zona giorno.

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista catastale ed il relativo costo può essere stimato in euro 600,00.

Autorimessa sita in Piazza Armerina (EN) alla C.da S. Croce - Foglio 181 – Part. 305 – Sub 87

Indirizzo: C.da S. Croce

Piano: Seminterrato

Categoria: C/6 – classe 5

Consistenza: 50 mq.

Sup. Catastale: 58 mq.

Planimetria Catastale: Presente ma NON conforme con lo stato dei luoghi. Si rileva che il piccolo locale interno destinato originariamente a ripostiglio, di fatto, è utilizzato come w.c. [Vedasi allegato n. 6.2.3 – sovrapposizione planimetrie catastali con il rilievo dello stato dei luoghi].

La difformità sopra evidenziata può essere regolarizzata dal punto di vista catastale ed il relativo costo può essere stimato in euro 500,00.

***Risposta al 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***

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle visure ipotecarie aggiornate [Vedasi allegato n. 8] rilasciate su richiesta del sottoscritto CTU dal servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Enna, risulta che sugli immobili oggetto d’esecuzione gravano le seguenti Formalità pregiudizievoli:

**I.1 - ISCRIZIONE** nn. 7811/509 del 27/10/2015 nascente da ipoteca volontaria per il montante di euro 240.000,00, a Favore del creditore procedente, Contro i debitori esecutati.



**I.2 - ISCRIZIONE** nn. 8064/556 del 11/11/2016 nascente da ipoteca volontaria per il montante di euro 140.000,00, a Favore del creditore procedente, Contro i debitori esegutati.

**T.1 - TRASCRIZIONE** nn. 6649/5679 del 17/10/2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna in data 09/10/2018 - rep. 903, a favore del creditore procedente, Contro entrambi i debitori esegutati per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Si evidenzia, inoltre, che sulla base delle recenti ricerche ipotecarie condotte dal sottoscritto CTU, è stata riscontrata la presenza di n. 2 trascrizioni contro uno dei debitori nascenti da n. 2 distinti atti di compravendita aventi ad oggetto il trasferimento di proprietà di immobili distinti da quelli oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare [vedasi allegato n. 8].

Con il decreto di trasferimento dovrà essere effettuata la cancellazione delle formalità di seguito indicate:

- **ISCRIZIONE “I.1”;**
- **ISCRIZIONE “I.2”;**
- **TRASCRIZIONE “T.1”.**

***Risposta al quesito g)***

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

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione si è fatto riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN) in data 01/03/2019 – Rif. Prot. Istanza n. 6503 del 25/02/2019 [vedasi allegato n. 9] - da cui è possibile desumere che l'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento - censita in catasto al foglio 181 col mappale 305 - risulta ubicata all'interno della zona territoriale omogenea **“C2 (di espansione con edifici a villa)”** del vigente Piano Regolatore Generale e non risulta gravata da alcun vincolo.

***Risposta al 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 sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state realizzate nell'ambito di un più ampio piano costruttivo avente ad oggetto l'edificazione di un nuovo complesso edilizio sul lotto n. 1 del piano di lottizzazione "Salemi – Palermo" previsto in c.da S. Croce.

Il complesso edilizio in argomento è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 32 del 19/09/2002; Autorizzazione Edilizia in Variante n. 17 del 24/03/2003; Autorizzazione Edilizia in Variante n. 24 del 28/05/2003;
- Attestazione del 05/07/2005 ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85;
- Nulla Osta del Geno Civile di Enna n. 5958 del 28/05/2003; Nulla Osta 1° variante n. 8836 del 08/01/2003; Nulla Osta 2° variante n. 1122 del 20/03/2003.

Per lo stesso complesso edilizio è stato rilasciato:

- Certificato di Collaudo delle Strutture depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 28/11/2003 – Prot. 10962;
- Certificato di conformità del Genio Civile di Enna n. 8712/03 del 08/03/2004;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 69/05 del 14/09/2005 – Prot. 15746 [vedasi allegato n. 5].

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN) inerente al progetto allegato all'Attestazione del 05/07/2005 ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85 (ultimo titolo abilitativo rilasciato) [vedasi allegato n. 5], è possibile asserire quanto segue:



- L'unità immobiliare sita nel Comune di Piazza Armerina (EN), C.da S. Croce – **Foglio 181 - partt. 305 – sub 11 (Abitazione) risulta NON conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia**. Le difformità Edilizie rilevate sono state messe in evidenza negli allegati n. 6.3.1-6.3.2 della presente relazione, ove sono stati sovrapposti gli elaborati grafici di cui all'Attestazione del 05/07/2005 ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85 (allegato n. 5) col rilievo dello stato dei luoghi (allegato n. 6.1).

Nel dettaglio, con riferimento all'unità immobiliare in questione, le difformità maggiormente rilevanti dal punto di vista urbanistico-edilizio possono essere elencate come segue:

- o E' stata rilevata la realizzazione di una scala di collegamento interna tra i piani secondo e terzo con relativo sottostante ripostiglio non previsti in progetto;
  - o Al terzo piano (sottotetto), contrariamente a quanto a quanto previsto in progetto (ambiente unico privo di divisori interni), è stata rilevata la presenza degli elementi divisori interni meglio rappresentati negli allegati 6.1.2 - 6.3.2 e la relativa trasformazione del sottotetto nella zona notte (zona camere) a servizio del piano sottostante, integralmente adibito a zona giorno.
- L'unità immobiliare sita nel Comune di Piazza Armerina (EN), C.da S. Croce – **Foglio 181 - partt. 305 – sub 87 (Vano Garage) risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia** così come evidenziato nell'allegato 6.3.3 della presente relazione.

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio ed il relativo costo può essere stimato in euro 6.000,00.

#### ***Risposta al 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***

Sulla base della documentazione presente in atti e sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, i beni immobili oggetto di esecuzione appartengono ai due debitori esecutati, per il diritto di proprietà, sulla la quota pari a 1/2 ciascuno.

Tale diritto deriva dal titolo di "livello" concesso dall'"AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO" (concedente).



Infatti, dalla visura storica allegata [vedasi allegato n. 10], si evince che l'originaria particella di terreno 305 del foglio 181 (area di sedime delle unità immobiliari oggetto di esecuzione) risultava gravata dal "Diritto del Concedente" in favore dell'"AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO".

**Risposta al 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 della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Per quanto è stato possibile accertare, le spese annue di gestione e manutenzione degli immobili condominiali oggetto di esecuzione (foglio 181 – Part. 305 sub 11 e 87) ammontano a circa € 1.000, non esistono procedimenti giudiziari a carico degli stessi immobili e le spese condominiali risultano regolarmente pagate [Vedasi allegato n. 1].

**Risposta al quesito m)**

**Accerti inoltre per gli immobili 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**

**Prestazione Energetica degli edifici oggetto di pignoramento**

Considerato che, per quanto è stato possibile accertare, non esistono degli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento, per calcolare gli indici di prestazione energetica e la classe energetica corrispondente degli stessi, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modifiche dalla legge 3 agosto 2013 n. 90), si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per il fabbricato a destinazione abitativa (Piazza Armerina – Foglio 181 – part. 305 – Sub 11), mentre, per l'unità immobiliare adibita ad autorimessa e riportata al N.C.E.U di Piazza Armerina al foglio 181 con la part. 305 – sub 87, non è stato redatto il relativo APE in quanto rientra nei casi di esclusione previsti dall'art. 3, comma 3, lett. e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

L'Attestato di Prestazione Energetica [allegato n. 11] dell'immobile con destinazione residenziale è stato redatto mediante l'ausilio del software Blumatica Energy, utilizzando gli elementi rilevati nel



corso del sopralluogo effettuato in data 11/03/2019.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica [allegato n. 11] si evince che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile del Fabbricato sito nel comune di Piazza Armerina e censito in catasto al foglio 181 con la part. 305 – Sub 11 risulta pari a **149,11 KWh/m<sup>2</sup> \* anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "F"**.

#### ***Risposta al 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***

Per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo eseguito e sulla base delle informazioni assunte, i beni immobili pignorati risultano occupati dai debitori esecutati (tra loro coniugati) e dai loro familiari. Pertanto, non risultano affittati o locati a terzi.

#### ***Risposta al 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.)***

#### ***Ubicazione***

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono site nel Comune di Piazza Armerina (EN) alla C.da S. Croce (odierno piazzale Gramsci n. 3), nei pressi della rotonda di C.da S. Croce [vedasi allegato n. 2 – Foto Aeree].

#### ***Descrizione della zona***

Lo stabile condominiale che ospita le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione ricade in zona "C2 – di espansione con edifici a villa". Tale zona, sebbene periferica rispetto al centro urbano, risulta abbastanza popolata, in quanto, da diversi decenni, è interessata da significative trasformazioni urbanistiche ed è stata oggetto di realizzazione di diversi piani costruttivi.



La zona è ben collegata alle infrastrutture viarie esistenti, trovandosi in adiacenza alla Strada Provinciale n. 16 ed a circa 2 Km dalla Strada Statale n. 117 bis.

#### *Caratteristiche sommarie degli immobili e consistenza*

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione consistono in un appartamento adibito a civile abitazione ed in un vano garage aventi le caratteristiche di seguito descritte.

L'Appartamento adibito a civile abitazione è posto tra il secondo ed il terzo piano dell'edificio condominiale "A" sito in c.da Santa Croce snc (attuale piazzale Gramsci n. 3) del Comune di Piazza Armerina (EN) ed è censito in catasto al foglio 181 con mappale 305 sub 11 (Cat. A/2 – Vani 6,5).

La stessa unità a destinazione abitativa presenta n. 2 accessi indipendenti dal vano scala condominiale; l'accesso principale avviene in corrispondenza del secondo piano, mentre, l'accesso secondario è rilevabile in corrispondenza del terzo piano (sottotetto). Al secondo piano è possibile rilevare la presenza dei vani destinati a "zona giorno" e segnatamente: un ampio ingresso con annessa scala interna di collegamento al piano superiore e sottostante ripostiglio, un W.c., una lavanderia/ripostiglio, una cucina/pranzo, un soggiorno, un piccolo disimpegno, un bagno ed uno studio. Al terzo piano è possibile rilevare la presenza dei vani destinati a "zona notte" e segnatamente: un ingresso secondario/soggiorno con annessa scala di collegamento di cui sopra, una camera matrimoniale con relativa cabina armadio, due camerette, un piccolo disimpegno ed un w.c.

Il Vano Garage, di pertinenza della sopradescritta unità abitativa è posto al piano seminterrato dello stesso stabile condominiale, presenta n. 2 accessi lungo pareti diametralmente opposte, è esteso mq. 50 ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al foglio 181 col mappale 305 sub 87 (Cat. C/6, mq. 50) .

#### **Riepilogo caratteristiche L'Appartamento adibito a civile abitazione - Foglio 181 – Part. 305 – Sub**

##### **11:**

- Indirizzo: C.da S. Croce (attuale Piazzale Gramsci n.3)
- Piano: Secondo e Terzo
- Categoria: A/2 – classe 2
- Consistenza: 6,5 Vani
- Sup. Catastale: 176 mq.
- *Epoca di realizzazione: 2002/2004;*
- *Struttura portante: Cemento armato ordinario;*



- *Finiture interne*: Pavimentazione prevalente in ceramica, laminato per le camere al piano terzo, intonaci per interni e tinteggiatura;
- *Finiture esterne*: intonaco per esterni, infissi in Alluminio/Legno;
- *Accessi dall'esterno*: n. 2 attraverso Vano scala/ascensore condominiale;
- *Impianti*: elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali*: Buone.

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 1 a n. 43]

**Riepilogo caratteristiche Vano Garage - Foglio 181 – Part. 305 – Sub 87:**

- Indirizzo: C.da S. Croce (attuale Piazzale Gramsci n.3)
- Piano: Seminterrato
- Categoria: C/6 – classe 5
- Consistenza: 50 mq.
- Sup. Catastale: 58 mq.
- *Epoca di realizzazione*: 2002/2004;
- *Struttura portante*: Cemento armato ordinario;
- *Finiture interne*: Pavimentazione scaglie di marmo e cemento;
- *Finiture esterne*: intonaco per esterni, infissi in metallo;
- *Accessi dall'esterno*: n. 2 attraverso corsia di accesso (bene comune non censibile);
- *Impianti*: elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali*: Buone.

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 44 a n. 50]

***Risposta al 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; oltre che del costo dell'eventuale sanatoria***

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio 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, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.





Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, è stata redatta la seguente tabella che, per una migliore visione d'insieme, è stata riportata nella pagina successiva:



Riepilogo beni Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori eseguiti	Sup. Commerciabile [mq]	Valore Unitario Piena Proprietà [€/mq]	Valore Piena Proprietà [€]
181	305	11	P. Armerina (EN) - C.da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: 2°-3°	Appartamento adibito a civile abitazione	A/2	2	Euro: 443,12	6,5 vani	176	1/2 + 1/2 = 1/1	176	1100	€ 193.600,00
181	305	87	P. Armerina (EN) - C.da S. Croce snc - Edificio "A" - Piani: S1	Vano Garage	C/6	5	Euro: 126,53	50 mq	58	1/2 + 1/2 = 1/1	58	400	€ 23.200,00
												<b>TOTALE</b>	€ 216.800,00
												<b>A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	-€ 1.100,00
												<b>A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA</b>	-€ 6.000,00
												<b>A DETRARRE COSTO OPERE ACCESSORIE DI ADEGUAMENTO</b>	-€ 3.000,00
												<b>VALORE AL NETTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</b>	€ 206.700,00



**Risposta al 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**

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione e considerato che il vano garage (sub 87) risulta, di fatto, pertinenza della soprastante abitazione (sub 11), si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

**Risposta al quesito r)**

**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**

Degli immobili in questione è stata redatta idonea documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno [\[vedasi allegato n. 7 e foto formato digitale contenute nell'allegato CD\]](#).

**Risposta al 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;**

La quota di pertinenza dei debitori esecutati sugli immobili oggetto di esecuzione risulta pari all'intero (quota 1/1) sul diritto di proprietà (quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno appartenente ai debitori esecutati).

**Risposta al 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;**

Considerato che i beni immobili in questione non sono inerenti all'attività di impresa dei soggetti che subiscono l'esecuzione e che questi non sono qualificati come soggetti passivi d'imposta, il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.



Per quanto riguarda la seconda parte del quesito “t”, visto il D.M. 02/08/1969 è possibile asserire che gli immobili oggetto dell’esecuzione non hanno le caratteristiche necessarie per potere essere considerati abitazioni di lusso.

***Risposta al 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;***

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti. Inoltre il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori (quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto d’esecuzione).

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell’incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**Nicosia, lì 16/05/2019**

***IL C.T.U.***

***Ing. Francesco Lunetta***

---

