
TRIBUNALE di ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 28/2016 R. G. Es.

promossa da

UNICREDIT S.p.a.

contro

Parte DEBITRICE 1 + Parti DEBITRICI 2 + 3 + 4

G.O.T.: Dott.ssa. Evelia TRICANI

RELAZIONE di C. T. U.

Il C.T.U.

Nicosia, li .../.../2016

(Dott. Ing. UGLIAROLO Felice)



INDICE

1 - PREMESSA	pag. 3
2 - UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI e NOTIZIE	“ 6
3 - RISPOSTA AI QUESITI	“ 7
- Quesito a)	“ 8
- Quesito b)	“ 10
- Quesito c)	“ 11
- Quesito d)	“ 12
- Quesito e)	“ 12
- Quesito f)	“ 12
- Quesito g)	“ 16
- Quesito h)	“ 17
- Quesito i)	“ 21
- Quesito l)	“ 21
- Quesito m)	“ 21
- Quesito n)	“ 22
- Quesito o)	“ 22
- Quesito p)	“ 26
- Quesito q)	“ 29
- Quesito r)	“ 29
- Quesito s)	“ 29
- Quesito t)	“ 30
- Quesito u)	“ 30



TRIBUNALE di ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 28/2016

promossa da **UNICREDIT S.p.a.** contro **PARTE DEBITRICE 1 + 3**

G.E.: Dott.ssa. Evelia TRICANI

RELAZIONE di C. T. U.

1 - PREMESSA

La G.E., per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, con decreto del 31/03/2016 conferiva incarico di C.T.U. al sottoscritto ing. Felice UGLIAROLO, iscritto al n° 278 dell' Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna, che in data 04/04/2016 avanti al Cancelliere prestava il giuramento di rito per 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 ai 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 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 in condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 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;*
- j)** *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;*
- k)** *Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo; gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;*
- l)** *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;*
- m)** *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.);

- n) 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 al costo dell'eventuale sanatoria;*
- o) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- p) 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;*
- q) 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;*
- r) 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 abitazione di lusso;*
- s) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Lo scrivente, contestualmente al giuramento, veniva autorizzato all'utilizzo del mezzo proprio per raggiungere gli uffici e la sede degli immobili pignorati, gli veniva assegnato un anticipo di € 300,00, per le spese, e concesso un termine di sessanta giorni per rispondere con relazione scritta ai suddetti quesiti.

In seguito, per sopravvenuti motivi di famiglia oltre che per la **complessità della consulenza** da imputare:

- alle tante domande di sanatoria presentate (tra il 1982 e il 1986) dai due fratelli, originariamente comproprietari dei tanti beni abusivi ed indivisi;*
- ai frazionamenti, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna degli immobili che hanno ingenerato dubbi circa la soppressione di alcune particelle catastali e la nascita conseguente di nuove;*



- alla denuncia di successione (1996) a seguito della morte di uno dei fratelli al quale succedevano la moglie e tre figli (tutte Parti DEBITRICI);
- alla divisione (1999) dei beni tra il fratello superstite e gli eredi di quello deceduto;
- alle nuove domande di sanatoria (2004) presentate dagli eredi (DEBITORI) in quanto nuovi illeciti edilizi sono stati eseguiti sugli immobili già oggetto delle precedenti domande di sanatoria;
- alla donazione (2007), da parte della moglie del de cuius e di due figli a favore del terzo figlio (Parte DEBITRICE 1), della proprietà degli immobili in esecuzione dove la madre si riserva, sulla sua quota di 1/3 il diritto di usufrutto;

venivano chieste delle proroghe per il deposito della C.T.U. che il giudice regolarmente accordava.

Quindi, previo avviso alle parti a mezzo P.e.c. e raccomandata A/R, il 10/11/2016 ore 9.30, in Nissoria, si dava ugualmente inizio alle operazioni peritali, con la presenza dell'ing. Antonino FORNO in sostituzione di *Parte DEBITRICE 1* (perché fuori sede), nonostante *Parte DEBITRICE 1* non avesse ancora ricevuto l'avviso di sopralluogo la cui ricevuta mi veniva recapitata solo il 22/12/2016.

Una ulteriore visita si rendeva necessario ed è stata eseguita in data 27/01/2017.

Durante i sopralluoghi sono stati visionati gli immobili in esecuzione, sono stati presi appunti e, contestualmente, è stata eseguita una documentazione fotografica inserita a corredo della presente relazione come **ALL. "A1"** ed **ALL. "A2"**.

Precedentemente, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è stata effettuata una ispezione ipotecaria (V.si **ALL. "D"**) oltre che richiesto visure, planimetrie e stralci di mappe catastali (V.si **ALL. "C"**).

Altresì, presso l'U.T.C. del comune di Nissoria è stata presentata domanda per avere copie delle eventuali concessioni edilizie; dei relativi progetti presentati; di eventuali domande di sanatoria; dei certificati di destinazione urbanistica dei beni pignorati (V.si **ALL. "B"**).

Alla fine, per i beni in esecuzione è stata condotta una indagine di mercato finalizzata alla determinazione del più probabile valore che gli stessi immobili avrebbero avuto se oggetti di una libera contrattazione di compravendita.

2 - UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI e NOTIZIE

Prima di rispondere a ciascun quesito è fondamentale descrivere brevemente l'ubicazione dei beni pignorati.

Sono un gruppo di immobili contigui e posizionati a "C" attorno ad un piazzale comune (*Part. 479*).

Per quanto riferito, la data di costruzione risale al 1967, dopo che il padre e lo zio di *Parte DEBITRICE 1* acquistano i terreni segnati in catasto come *Part. 479*, *Part. 480* e *Part. 482* del foglio di Mappa **50** in c.da "Cannolo", agro del comune di Nissoria.

Gli immobili in esecuzione sono raggiungibili da Nissoria percorrendo per circa due chilometri la



S.S. 121 in direzione di Leonforte e poi, attraverso un camminamento (identificato come *Part. 587*) che, comune a tutti gli immobili, conduce nel piazzale sul quale prospettano, anche altri fabbricati di proprietà dello zio di *Parte DEBITRICE 1*.

Fin da subito si precisa che tutte le u. i. pignorate sono state realizzate abusivamente e che per esse, a partire dal 1982, sono state presentate, ai sensi delle diverse leggi regionale e nazionali che si sono succedute, varie domande finalizzate all'ottenimento delle Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Di dette pratiche (tutte meritevole di accoglimento) sono state portate avanti solo quelle attinente gli immobili assegnati (a seguito della intervenuta divisione del 1999) allo zio di Parte DEBITRICE 1, 3 e 4 che, giunte a buon fine, hanno ottenuto la C. E. in Sanatoria n° 462 del 20/12/2010 (intestata oltre che allo zio anche a Parte DEBITRICE 1 e 2 per la sola Part. 479 sub. 13).

Di contro, le pratiche di sanatoria riguardanti gli immobili pignorati (fatta eccezione dell'u. i. Part. 479 sub. 13) sono giacenti presso gli uffici tecnici comunali ed attendono di essere integrate con il pagamento degli oneri concessori, con i disegni ed i computi metrici richiesti assieme al certificato di idoneità statica di un immobile, ecc..

Per la realizzazione dei fabbricati, sorti un poco alla volta sulla base delle esigenze e della disponibilità economica del momento, non c'è stato un progetto organico e sono stati costruiti con strutture in muratura mista a c.a. e coperture metalliche o in legno, ovvero, con strutture intelaiate in cemento armato.

Gli immobili in parola si presentano, sia internamente che esternamente, in discreto stato di conservazione e comprendono tre magazzini, locali per attività commerciali (posti su due piani) ed una abitazione anch'essa su due livelli oltre a due piccole pertinenze.

Si fa osservare che all'interno del piazzale comune (*Part. 479*) si svolgono attività di carico e scarico attinenti le attività commerciali ivi presenti.

La quota di detto piazzale, se rapportata a quella delle strade poste a nord (S.S. 121) ed a sud, risulta più bassa tanto da creare una sorta di compluvio per le acque meteoriche che, non avendo una via di sbocco, causano in condizioni di piovosità sostenuta l'allagamento dei magazzini ad esso prospicienti.

Di recente, al fine di evitare i disagi appena riferiti, sono stati rialzati i pavimenti di alcuni locali del p. t..

3 - RISPOSTA AI QUESITI

Si premette che per una migliore gestione della presente relazione, si risponderà a tutti i quesiti seguendo lo stesso ordine di come sono stati posti.



Quesito a)

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

N. B.: *La porzione della Part. 479 quella a sud e retrostante l'immobile (che al suo interno accoglie, tra l'altro, le Partt. 479 sub. 3-11-12-13-14) è risultata al sopralluogo fisicamente divisa da un muro che ha inizio in corrispondenza del limite tra i due vani ripostiglio (Part. 479 sub. 13 e Part. 479 sub. 14).*

All'interno della corte così delimitata ed a servizio esclusivo dell'abitazione di Parte DEBITRICE 1, rientra la sola pertinenza (Part. 479 sub. 14) e non anche la Part. 479 sub. 13, entrambe di proprietà di Parte DEBITRICE 1.

Di fatto, questa divisione fisica della Part. 479 (peraltro non contemplata dall'Atto di Divisione rogato dal Notaio Filomena GRECO di Enna del 21/01/1999 - Rep. 2510, che invece prevedeva la fruibilità da parte di tutti i proprietari) non è giustificata (se non dalla volontà reciproca delle parti) da nessun atto formale.

Non si capisce, poi, (se non per un accordo tacito tra zio e nipote) come la pertinenza (Part. 479 sub. 13), di proprietà di parte DEBITRICE 1, ricada all'interno dell'altra corte (a servizio della proprietà dello zio) posta a confine del muro prima detto ed accessibile dal cancello collocato tra lo spigolo destro del fabbricato (che a primo piano contiene, anche, l'appartamento Part 479 sub. 11) ed il confine con la Part. 644 (proprietà di terzi).

A riguardo si consulti l'ALL. "C", contenente le visure, la mappa e le planimetria catastali.

Foglio 50 - Part. 757 (V.si ALL. "A1"- Foto 3 ÷4)

Magazzino – p. t. – Categ. C/2 - Consist. 80 mq. - Rendita € 194,81

Confina ad ovest, assieme alla corte antistante, con stradella comune (Part. 587); a nord con terreno Part. 758; a sud con fabbricati commerciali (Part. 479 sub. 17); ad est con la Part. 481, intestata a terzi.

Foglio 50 - Part. 479 sub. 17 (V.si ALL. "A1"- Foto 5 ÷42)

Fabbricato Commerciale – p. t.-1-2 – Categ. D/8 - Rendita € 2.968,00

Confina ad ovest con piazzale comune (Part. 479); a nord con la Part. 757; ad est con le Partt. 481 e 519, intestate entrambe a terzi; a sud con la Part. 479 sub.11.

Foglio 50 - Part. 479 sub. 11 (V.si ALL. "A2"- Foto 43 ÷73)

Abitazione – p. t.-1-2 – Categ. A/3 – Classe 2 - Consist. Vani 8. - Rendita € 202,45

Il **p. t.** ad ovest confina con deposito Part. 479 sub. 3; a nord con piccola corte di pertinenza della



stessa abitazione; ad est con la stessa corte privata e con proprietà di terzi, Part. 519; a sud con porzione della della Part. 479, fisicamente delimitata ed attrezzata ma ancora da frazionare per assegnarla come corte alla presente u. i.

Il p. 1° ad ovest confina con l'abitazione dello zio di Parte DEBITRICE 1; a nord con piazzale comune, Part. 479; ad est con corte privata e Part. 519 (intestata a terzi); a sud con la porzione delimitata della Part. 479.

N. B.: L'appartamento (V.si ALL. "E") in sede di sopralluogo non presentava, rispetto a quanto segnato sulla planimetria del catasto (V.si ALL. "C"), nessun gradino per passare dal salone alla cucina. Non sono segnate, altresì, le finestre presenti nel ripostiglio e nella lavanderia ricavati sul terrazzo.

Pertanto dovrà aggiornarsi la planimetria catastale così come rilevata e modificata (V.si ALL. "E")

Si fa presente che prima di procedere con la vendita della presente u. i. dovrà eseguirsi il frazionamento della Part. 479 onde legare le due retrostanti corti alle due abitazioni contigue.

Foglio 50 - Part. 479 sub. 14 (V.si ALL. "A2"- Foto 74 ÷76)

Ripostiglio – p. t. – Categ. A/3 – Classe 2 - Consist. Vani 1,5 - Rendita € 37,96

Confina ad ovest con l'altro ripostiglio , Part. 479 sub. 13 (intestato a Parte DEBITRICE 1 ma **utilizzato dallo zio di questi**); a nord con il magazzino, Part. 479 sub. 12; ad est ed a sud con la corte che doveva essere comune ma che risulta delimitata da un muro senza che prima ci sia stato atto formale, con conseguente frazionamento, che la facesse diventare corte esclusiva dell'abitazione, Part. 479 sub. 11).

Foglio 50 - Part. 479 sub. 12 (V.si ALL. "A2"- Foto 77 ÷79)

Magazzino – p. t. – Categ. C/2 – Classe 3 - Consist. 81 mq. - Rendita € 192,43

Confina ad ovest con deposito dello zio di Parte DEBITRICE 1; a nord con piazzale comune; ad est con altro deposito di Parte DEBITRICE 1 (Part. 479 sub.3); a sud con ripostigli sempre di Parte DEBITRICE 1 (Part. 479 sub. 13 e sub. 14).

N. B.: L'immobile (V.si ALL. "E") in sede di sopralluogo ha mostrato, rispetto a quanto segnato sulla planimetria del catasto (V.si ALL. "C"), il magazzino diviso in due ambienti oltre che una porta di collegamento con il magazzino adiacente Part.479 sub. 3.

Per questo, dovrà aggiornarsi la planimetria catastale così come modificata (V.si ALL. "E")

Foglio 50 - Part. 479 sub. 3 (V.si ALL. "A2"- Foto 80 ÷82)

Magazzino – p. t. – Categ. C/2 – Classe 2 - Consist. 87 mq. - Rendita € 175,23



Confina ad ovest con magazzino di *Parte DEBITRICE 1 (Part. 479 sub.12)*; a nord con piazzale comune; ad est col piano terra dell'abitazione di *Parte DEBITRICE 1 (Part. 479 sub.11)*; a sud con porzione della *Part. 479 (già delimitata, non frazionata ma usata esclusivamente dell'abitazione Part. 479 sub. 11)*.

N. B.: L'immobile (V.si ALL. "E") in sede di sopralluogo ha mostrato, rispetto a quanto segnato sulla planimetria del catasto (V.si ALL. "C"), un vano porta di collegamento tra esso ed il magazzino adiacente, Part. 479 sub. 12.

Pertanto dovrà aggiornarsi la planimetria catastale così come modificata (V.si ALL. "E")

Foglio 50 - Part. 479 sub. 13 (Foto nessuna)

Ripostiglio – p. t. – Categ. A/3 – Classe 2 - Consist. Vani 1,5 - Rendita € 37,96

Confina ad ovest ed a nord con magazzino dello zio di *Parte DEBITRICE 1*; ad est con ripostiglio, *Part. 479 sub. 14*; a sud con la restante parte posteriore della *Part. 479*, anch'essa utilizzata, bonariamente, come pertinenza esclusiva dell'abitazione dallo zio di Parte DEBITRICE 1.

N. B.: Il presente immobile, che in catasto è intestato a Parte DEBITRICE 1 e 2, poichè ricade all'interno della corte dello zio viene da questi usato senza alcun atto di acquisto.

Anche la regolarizzazione di questa seconda corte è un atto propedeutico alla vendita della pignorata part. 479 sub. 11.

Quesito b)

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

Gli immobili di **C.da "Cannolo"** appesi al pignoramento sono:

- Part. 757 – p. t.
- Part. 479 sub. 17 – p. t.-1°- 2°
- Part. 479 sub. 11 – p. t.-1°- 2°
- Part. 479 sub. 14 – p. t.
- Part. 479 sub. 12 – p. t.
- Part. 479 sub. 3 – p. t.
- Part. 479 sub. 13 – p. t. (usata, senza titolo, dallo zio di Parte DEBITRICE 1)

Dette u. i. **sono intestate** a:

- **Parte DEBITRICE 2** per la quota di **3/9** dl **diritto di usufrutto**;
- **Parte DEBITRICE 1** per la quota di **4/9** della **proprietà in regime di separazione di beni** (pervenuta dalla donazione di *Parte DEBITRICE 3* e *Parte DEBITRICE 4*); per la quota di **3/9** della **nuda proprietà in regime di separazione di beni** (pervenuta dalla donazione di *Parte DEBITRICE*



2); per la quota di **2/9** di proprietà.

Quesito c)

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

Il papà di Parte DEBITRICE 1, 3 e 4 (nonché marito di Parte DEBITRICE 2) assieme al fratello (zio e cognato dei DEBITORI) acquistavano, con Atto di Compravendita stipulato dal notaio Giuseppe FORNO in data **06/06/1970** e Registrato in data **11/06/1970** al n° **13149**, un appezzamento di terreno sito in Nissoria, c.da "Cannolo", in catasto individuato sul **Foglio di mappa n° 50** come **Part. 479**, **Part. 480** e **Part. 482**.

Su detti terreni, per quanto si evince dagli atti, attorno al 1967 (supportati da una *promessa di vendita* degli stessi terreni) iniziavano ad edificare in maniera abusiva e tra questi immobili rientrano quelli oggi ipotecati.

In data **24/04/1996** veniva a mancare il papà di Parte DEBITRICE 1-3-4 nonché il marito di Parte DEBITRICE 2 e per Successione Legittima (Denuncia n° 843 - Vol. 313 del 07/05/1996 e successiva Dichiarazione Aggiuntiva n° 1820 - Vol. 313 del 23/10/1996, presentate presso l'Ufficio del Registro di Enna) subentravano, nella società con lo zio (possessore di **9/18 indivisi**), la moglie ed i tre figli del de cuius nella misura, rispettivamente, di **3/9 indivisi** (Parte Debitrice 2) e di **2/9 indivisi** ciascuno (Parti DEBITRICI 1-3-4).

Si fa presente che la Dichiarazione di Successione, appena riferita, non risulta essere stata trascritta per come si desume dalle visure catastali storiche.

Trascorsi circa tre anni, le parti comproprietarie, ognuno per la propria quota indivisa, decidevano di dare fine alla comunione dei beni di c.da "Cannolo".

Quindi, con Atto di Divisione rogato dal notaio Filomena GRECO di Enna, Rep. 2510 del 21/01/1999, i contraenti convenivano, di comune accordo, che alle Parti DEBITRICI 1-2-3-4 venissero assegnati i beni sotto elencati (quantificati, in valore, come la metà dei beni oggetto della divisione):

- **Part. 480 – Terreno**

N.B. : in seguito verrà frazionata in **Part. 758** (terreno) e **Part. 757** (magazzino perché verrà edificata).

- **Part. 479 sub. 8 – p. t.-1° - Fabbricato per attività industriali**

N.B. : diventerà **Part.479 sub. 17** a seguito: la chiusura di due portici; l'aggiunta di un 2° piano, di fatto inagibile per la modestissima altezza; il cambio della destinazione d'uso da fabbricato industriale a fabbricato commerciale.

- **Part. 479 sub. 2 – p. t.-1° - Abitazione**

N.B. : diventerà **Part.479 sub. 11** dopo le variazioni in termini di aumenti di volume, cambio della



divisione interna e aggiunta di un piccolo soppalco (costituente il 2° piano) .

- **Part. 479 sub. 4 – p. t. - Magazzino**

N.B. : a seguito di frazionamento diventerà: **Part. 479 sub. 12** (magazzino); **Part. 479 sub. 13** (pertinenza); **Part. 479 sub. 14** (pertinenza).

- **Part. 479 sub. 3 – p. t. - Magazzino**

Successivamente, con **Atto di Donazione** a favore di Parte DEBITRICE 1, stipulato dal notaio Saruccia AMENDOLIA di Enna, Rep. 28221/7075 del 16/05/2007, la madre donava la nuda proprietà di 3/9, riservandosi il diritto di usufrutto, le due sorelle la piena proprietà dei 2/9 ciascuno.

Per quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio di Enna, dal ventennio precedente la data del 29/02/2016 (del presente pignoramento immobiliare) a tutto l'10/10/2016 la totalità degli immobili in parola risultano liberi da ulteriori vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da altre iscrizioni ipotecarie con la eccezione di quelle riportate al Quesito f), che segue.

Quesito d)

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

A tal riguardo la documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dei beni pignorati risulta esaustiva.

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.

Le sette u. i. pignorata risultano accatastate sul Foglio di mappa 50 come Part. 757 e Partt. 479 sub. 17 - 11 - 14 - 12 - 3 - 13.

Le relative destinazioni d'uso, riscontrate in sede di sopralluogo, sono risultate congruenti con le categorie catastali dedotte dalla rispettive visure catastali (V.si ALL. "C").

Per quanto attiene l'aggiornamento in Catasto, necessario per tre delle sette u. i., si può fare riferimento al precedente **Quesito a)** e all' ALL. "E" .

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.

Presso l'Agenzia del Territorio di Enna, a seguito di **Ispezione Ipotecaria per Nominativo**, effettuata **nei confronti di parte DEBITRICE 1**, è emerso che delle dodici formalità accertate tre



(le nn° 3 – 9 - 11) sono inerenti la **storia del dominio ventennale** mentre quelle che attengono **le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni in esecuzione sono tre (le nn° 6 – 10 -12) e vengono, di seguito, riportate con lo stesso n° d'ordine di come compaiono sull'Elenco Sintetico delle Formalità (V.si ALL. "D")**

- 3 - **TRASCRIZIONE a favore e contro** del 11/02/1999 - Reg. Part. 913 - Reg. Gen 1016

Pubblico Ufficiale **GRECO Filomena** – Repertorio 2510 del 21/01/1999

ATTO tra VIVI - DIVISIONE

A favore di:

Zio di Parte DEBITRICE 1 proprietà in regime bene personale quota di 1/1 su unità negoziale 1

Parte DEBITRICE 2 proprietà quota di 3/9 inerente unità negoziale 2

Parte DEBITRICE 1 proprietà in regime di separaz. di beni quota di 2/9 su unità negoziale 2

Parte DEBITRICE 4 proprietà quota di 2/9 inerente unità negoziale 2

Parte DEBITRICE 3 proprietà in regime bene personale quota di 2/9 su unità negoziale 2

Contro di:

Zio di Parte DEBITRICE 1 proprietà in regime bene personale quota di 9/18 su unità negoz. 1 e 2

Parte DEBITRICE 2 proprietà quota di 3/18 inerente unità negoziali 1 e 2

Parte DEBITRICE 1 proprietà in regime di separaz. di beni quota di 2/18 su unità negoz. 1 e 2

Parte DEBITRICE 4 proprietà quota di 2/18 su unità negoziali 1 e 2

Parte DEBITRICE 3 proprietà in regime bene personale quota di 2/18 su unità negoziali 1 e 2

Dove le due unità negoziali sono così costituite:

Unità negoziale 1 (Foglio di mappa n° 50):

- Part. 479 sub. 6 – P.T.-1 – Appartamento – A/3 – consist. 5,5 vani
- Part. 479 sub. 5 – P.T. – Magazzino – C/2 – consist. 98 mq.
- Part. 479 sub. 7 – P.T.-1 – Fabbr. Commerciali – D/8 – consist. -
- Part. 482 – Terreno c.da “Cannolo” – consist. 7 are 21 centiare

Unità negoziale 2 (Foglio di mappa n° 50):

- Part. 479 sub. 2 – P.T.-1 – Appartamento – A/3 – consist. 5,5 vani
- Part. 479 sub. 3 – P.T. – Magazzino – C/2 – consist. 87 mq.
- Part. 479 sub. 4 – P.T.– Magazzino – C/2 – consist. 97 mq.
- Part. 479 sub. 8 – P.T.-1 – Fabbr. Industriale – D/7 – consist. -
- Part. 482 – Terreno c.da “Cannolo” – consist. 7 are 851 centiare

N. B.: Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene esplicitato che la **stradella (Part. 587) di accesso ai fabbricati assieme al piazzale antistante e la corte retrostante al fabbricato rimarranno in comune tra i condividenti.**



N. B.: Si segnala, altresì, che dalle visure ipotecarie non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte del papà di Parte DEBITRICE1-3-4 nonché marito di Parte DEBITRICE 2.

- 6 - **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2013 - Reg. Part. 98 - Reg. Gen 1281

Pubblico Ufficiale **GRECO Filomena** – Repertorio 9500 del 05/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO

A favore di:

BANCO di SICILIA S.p.a.

Contro di :

Parte DEBITRICE 2 per 3/9 indiviso

Parte DEBITRICE 3 per 2/9 indiviso

Parte DEBITRICE 1 per 2/9 indiviso

Parte DEBITRICE 4 per 2/9 indiviso

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 50:**

- Part. **479** sub. **2** – P.T.-1 – Appartamento – A/3 – consist. 5,5 vani

- Part. **479** sub. **3** – P.T. – Magazzino – C/2 – consist. 87 mq.

- Part. **479** sub. **4** – P.T.– Magazzino – C/2 – consist. 97 mq.

- Part. **479** sub. **8** – P.T.-1 – Fabbr. Industriale – D/7 – consist. –

N. B. : Annotazione n. 147 del 29/03/2003 - EROGAZIONE a SALDO

- 9 - **TRASCRIZIONE a FAVORE** del 24/05/2007 - Reg. Part. 4496 - Reg. Gen 5812

Pubblico Ufficiale **AMENDOLIA Saruccia**– Repertorio 28221/7075 del 16/05/2007

ATTO tra VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

A favore di: **Parte DEBITRICE 1**

Per: **l'unità negoziale 1 - quota di 3/9 - diritto di nuda proprietà - regime di separazione di beni**

l'unità negoziale 1 - quota di 4/9 - diritto di proprietà - regime di separazione di beni

Contro di: **Parte DEBITRICE 2** per la quota di **3/9** diritto di **nuda proprietà:**

Parte DEBITRICE 3 per la quota di **2/9** diritto di **proprietà** in **regime di bene personale;**

Parte DEBITRICE 4 per la quota di **2/9** diritto di **proprietà.**

Sulla **Unità negoziale 1** (**Foglio di mappa n° 50:**)

- Part. **757** – p. t.

- Part. **479** sub. **17** – p. t.-1°-2°

- Part. **479** sub. **11** – p. t.-1°-2°

- Part. **479** sub. **14** – p. t.

- Part. **479** sub. **12** – p. t.



- Part. **479** sub. **3** – p. t.
- Part. **479** sub. **13** – p. t. (usata, senza titolo, dallo zio di Parte DEBITRICE 1)
- Part. **758** – terreno
- **10 - ISCRIZIONE CONTRO** del 12/03/2010 - Reg. Part. 383 - Reg. Gen 2418
Pubblico Ufficiale **RIZZO Massimo** – Repertorio 33170/16151 del 24/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO

A favore di:

BANCO di SICILIA S.p.a.

Contro di :

Parte DEBITRICE 2 per 1/3 del diritto di usufrutto quale terzo datore d'ipoteca;

**Parte DEBITRICE 1 per 1/3 della nuda proprietà quale terzo datore d'ipoteca e
per 2/3 della proprietà quale debitore e non datore d'ipoteca;**

sulle **unità immobiliari (Foglio di mappa n° 50):**

- Part. **757** – p. t.
- Part. **479** sub. **17** – p. t.-1°-2°
- Part. **479** sub. **11** – p. t.-1°-2°
- Part. **479** sub. **14** – p. t.
- Part. **479** sub. **12** – p. t.
- Part. **479** sub. **3** – p. t.
- Part. **479** sub. **13** – p. t.
- **11 - TRASCRIZIONE a FAVORE** del 23/12/2010 - Reg. Part. 9279 - Reg. Gen 11506
Pubblico Ufficiale **Comune di NISSORIA** – Repertorio 462 del 20/12/2010

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

Trascritta ai nn. 11506/9279

A favore, tra l'altro, di:

Parte DEBITRICE 2 per la quota, tra le altre, di 1/3 del diritto di usufrutto;

**Parte DEBITRICE 1 per le quote, tra le altre, di 2/9 del diritto di proprietà,
di 3/9 di nuda proprietà,
di 4/9 di proprietà in regime di separazione di beni.**

Contro di:

Comune di NISSORIA per la quota di 1/1

sulla **unità immobiliare del Foglio di mappa n° 50:**

- Part. **479** sub. **13** – p. t.
- **12 - TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/03/2016 - Reg. Part. 1040 - Reg. Gen 1214



ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

UNICREDIT S.p.a. per la quota di **1/1** della proprietà di tutte le unità negoziali

Contro di:

Parte DEBITRICE 2 per la quota di **3/9** della **proprietà dell'unità negoziale 1 e**
per la quota di **1/3** del **diritto d'usufrutto dell'unità negoziale 2;**

Parte DEBITRICE 3 per la quota di **2/9** della **proprietà dell'unità negoziale 1;**

Parte DEBITRICE 4 per la quota di **2/9** della **proprietà dell'unità negoziale 1;**

Parte DEBITRICE 1 per la quota di **2/9** della **proprietà dell'unità negoziale 1 e**
per la quota di **1/3** della **nuda proprietà dell'unità negoziale 2 e**
per la quota di **2/3** della **proprietà dell'unità negoziale 2.**

Unità negoziale 1 (Foglio di mappa n° 50):

- Part. **479** sub. **2** – p.t.-1 – A/3 – consist. 5,5 vani
- Part. **479** sub. **4** – p.t. – C/2 – consist. 97 mq.
- Part. **479** sub. **8** – p.t.-1 – D/8 – consist. --

Unità negoziale 2 (Foglio di mappa n° 50):

- Part. **757** – p. t. – C/2 – consist. 82 mq.
- Part. **479** sub. **17** – D/8 - p. t.-1°-2° – consist --
- Part. **479** sub. **11** – A/3 - p. t.-1°-2° – consist. 8 vani
- Part. **479** sub. **14** – A/3 - p. t. – consist. 1,5 vani
- Part. **479** sub. **12** – C/2 - p. t. – consist. 81 mq.
- Part. **479** sub. **3** – C/2 - p. t. – consist. 87 mq.
- Part. **479** sub. **13** – A/3 - p. t. – consist. 1,5 vani

N. B.: Con il Decreto di Trasferimento le Formalità pregiudizievoli da cancellare sono le nn° 6 – 10 – 12.

Quesito g)

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

Dalla certificazione del responsabile del settore tecnico si evince che gli immobili in esecuzione, secondo il vigente **P.R.G.** nel comune di Nissoria ricadono in **Zona “Cs di insediamenti a carattere stagionale”** attestando altresì che i fabbricati insistenti sulle **Part. 479 e Part. 757** del **Foglio 50**, oggetto di sanatoria edilizia presentate ai sensi della **L. 47/85** e poi della **L. 326/03**, non sono soggetti



alla **L. 1089/39, L. 1497/39, D.L. 312/85** poi convertito dalla **L. 431/85**, nonché a vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali qualora istituite prima dell'abuso (V.si **ALL. "B"**)

In detta **Zona "Cs"** lo **strumento urbanistico prevede** (V.si **ALL. "B"**) :

- per l'edilizia esistente la manutenzione ordinaria e straordinaria comprese le modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari a seguito dell'installazione di impianti tecnologici per le esigenze e le pertinenze delle abitazioni ecc.;
- in dette zone, a carattere pubblico o privato, destinazioni relative alla realizzazione di attrezzature turistico – ricettive - alberghiere e ricreative, quali alberghi, motel, pensioni, villaggi turistici, complessi a rotazione d'uso, ristoranti, discoteche e similari, nonché impianti sportivi annessi alle strutture ricettive, **nonché (in ragione della posizione di dette zone "Cs" nelle vicinanze del centro abitato ed a ridosso della S.S. 121 che costituisce la principale arteria di comunicazione) insediamenti commerciali e/o produttivi che comportino rilevanti flussi di traffico veicolare ed abbiano superficie non inferiore a 200 mq;**
- -----;
- **destinazioni industriali o artigianali** purché **non nocive**;
- **ville nono o plurifamiliari isolate**
- coperture a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- ecc..

Quesito h)

Accerti per il fabbricato 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Come già riferito gli immobili sono stati realizzati a partire dal 1967 senza alcun titolo abilitativo e per gli stessi sono in itinere le domande di C. E. in Sanatoria appresso riportate:

SANATORIA - L. R. n° 7/80 e s. m. i.

Il papà e lo zio di Parte DEBITRICE 1, ai sensi della L. R. n° 7/80 e s.m.i. presentarono domande di concessione edilizia in sanatoria in data 18/05/1982 Prot. n° 1899 ed in data 19/05/1982 Prot. n° 1904.

SANATORIA - L. n° 47/85

I medesimi fratelli, in seguito, ai sensi della L. 47/85 presentarono, rispettivamente, in data 06/08/1986, ulteriori domande di concessione edilizia sanatoria: Prot. 3299 - Prat. 256 (lo zio) e Prot. 3300 - Prat. 257 (il papà).

Tutti gli abusi della Prat. 257 riguardano gli immobili oggi in esecuzione (con la sola eccezione dell'u. i. Part. 757 che fa parte della Prat. 84 della sanatoria presentata, dopo, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n° 269/2003) e più in dettaglio:

- la costruzione di una u. i. per civile abitazione **Part. 479 sub. 2** che, soppressa per aumento di volume e diversa distribuzione degli spazi interni, poi diventa:
 - **Part. 179 sub. 11** (abitazione);
- tre u. i. destinati ad attività commerciale:
 - **Part. 479 sub. 3** (magazzino)
 - **Part. 479 sub. 4** che, soppressa per frazionamento, poi diventa:
 - **Part. 479 sub. 12** (magazzino);
 - **Part. 479 sub. 13** (prima portico e poi vano caldaia);
 - **Part. 479 sub. 14** (prima portico e dopo vano caldaia)
 - **Part. 479 sub. 8** che, soppressa per cambio di destinazione d'uso ed aumento di volume, poi diventa:
 - **Part. 479 sub. 17** (fabbricato per attività commerciale).

N. B.: L'U.T.C, circa gli abusi appena elencati inerenti la **Prat. 257** presentata ai sensi della L. n° 47/85, **riscontra** nella domanda di sanatoria (V.si **ALL. "B"** - nota dell' U.T.C. del 20 sett. 2004) un errato calcolo della superficie, oltre che il mancato incremento dell'oblazione dovuta in funzione della superficie dell'attività commerciale.

A questo punto il responsabile del settore tecnico determina (20/09/2004) l'importo dell'Oblazione



Definitiva per le opere sopra elencate (Partt. 479 sub. 2-3-4-8) quantificandola, fino alla data del 30/09/2004, in € 5.413,22 (cifra comprensiva degli interessi fino a detta data) e la ditta, in seguito, ottempererà al pagamento di detto conguaglio.

Vanno poi pagati gli ulteriori **oneri concessori** comprendenti il costo delle opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

Ad oggi, della sanatoria in parola, le Parti DEBITRICI 1 e 2, non hanno ritirato alcuna C. E. in sanatoria per mancata presentazione di quanto richiesto dall'U.T.C. alla ditta (v.si richiesta dell'U.T.C. alla ditta Prot. 0005734 del 20/09/2004 - Pratiche n° 256 e n° 257) in termini di:

- versamenti di € 5.413,22 , per conguaglio dell'oblazione (come prima detto già versati dalla ditta);
- versamenti oneri concessori (oneri di urbanizzazione e oneri sul costo di costruzione);
- diritti di segreteria e marche;
- versamenti per spese di trascrizione;
- visure catastali aggiornate;
- versamenti per acquisizione di parere sanitario;
- elaborati grafici;
- computo metrico estimativo per l'edificio commerciale (Part. 479 sub. 17).

Lo zio di Parte DEBITRICE 1, di contro, ottemperando a tutte le richieste dell'U.T.C. ottiene per gli abusi di cui alla Pra.t 256 (L. 47/85) assieme a quelli delle Pratiche nn° 80-81-82 presentate ai sensi della successiva L. 326/03 la Concessione Edilizia in Sanatori n° 462 del 20/12/2010.

Tra gli immobili sanati rientra la Part. 479 sub. 13 (unica tra quelli pignorati)

SANATORIA - L. n° 326/03

Anche se esula dall'oggetto della presente consulenza, si riferisce ugualmente, per completezza, che lo zio di Parte DEBITRICE 1, dopo la morte (1996) del proprio fratello e dopo la divisione (1999) dei beni in comune con gli eredi del de cuius, presentava in data 10/12/2004, ai sensi della L. n° 326/03, ulteriori tre domande di C. E. in sanatoria (Pratica n° 80, Pratica n° 81 e Pratica n° 82) in quanto, nelle more della definizione delle due sanatorie precedenti, erano stati eseguiti ulteriori abusi sugli immobili di sua esclusiva proprietà.

SANATORIA - art. 32 del D.L. n° 269/2003

Anche Parte DEBITRICE 1 e Parte DEBITRICE 2 (per ulteriori abusi eseguiti sui fabbricati dopo la presentazione di domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85) in data 10/12/2004, ed in qualità di comproprietari presentavano, rispettivamente, istanze di sanatoria edilizia Pratica n° 83 e Pratica n° 84 ai sensi dell'art. 32 del D.L. n° 269/2003 (V.si ALL. "B") per i seguenti abusi :

- **Pratica 83 – Parte DEBITRICE 1**

(inerente gli immobili **Part. 479 sub. 11** e **Part. 479 sub. 14**):



- Realizzazione di un fabbricato adiacente ad altro esistente da adibire ad uso residenziale (ampliamento dell'abitazione **Part. 479 sub. 11** con la realizzazione di un vano cucina e bagno a p.t. e corrispondente ampliamento a p. 1°);
 - Trasformazione di un portico in vano da adibire a vano caldaia tecnico (**Part. 479 sub. 14**);
 - Parziale chiusura di terrazzo (realizzazione nel terrazzo dell'abitazione (**Part. 479 sub. 11**) di un ripostiglio a sx e di una lavanderia a dx);
 - Ampliamento del volume abitativo dell'abitazione (**Part.479 sub. 11**) mediante rialzo di parte della falda della copertura.
- Pratica 84 – Parte DEBITRICE 2**
(connessa agli immobili **Part. 757** e **Part. 479 sub. 17**)
- Realizzazione di un vano (**Part. 757**) da adibire a locale magazzino, di pertinenza degli immobili principali (**Part. 479 su. 17**)
 - Trasformazione di un portico in vano da adibire a locale magazzino (il primo da destra che ospita la caldaia) di pertinenza degli immobili principali (**Part 479 sub. 17**)

N. B.: L'U.T.C. a riguardo gli abusi appena riferiti, di cui alla sanatoria ai sensi dell'**art. 32 del D.L. n° 269/2003**, con nota del 02/05/2007 (V.si **ALL. "B"**), **attesta** che, allo stato, dette domande sono corredate di:

- Attestazione di versamento dell'intera somma, autodeterminata, dell'oblazione;
- Attestazione di versamento dell'intera somma, autodeterminata, degli oneri concessori;
- Autocertificazione con allegata documentazione fotografica resa ai sensi dell'art. 47, comma 1, del D.P.R. n°445 del 28/12/2000.

Descritto lo stato delle due domande di sanatoria **il costo degli oneri concessori (calcolato alla data del 2016) per il conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria ammonta presuntivamente e complessivamente a circa € 37.000,00.**

Detta cifra, al Quesito p), che segue, verrà poi detratta al volare stimato di ciascun immobile.

Inoltre, i costi presuntivi inerenti la regolarizzazione col Catasto delle u. i. sommano a:

- | | |
|---|----------|
| - per deposito di nuova planimetria catastale con variazioni della Part. 479sub. 11 | 650,00 € |
| - ½ della spesa per il frazionamento della Part. 479 , finalizzato alla creazione delle due corti di pertinenza delle u. i. adibite ad abitazione (quella di <i>Parte DEBITRICE 1</i> e quella contigua dello zio) | 600,00 € |
| - per deposito di nuova planimetria catastale, con variazioni, della Part. 479 sub. 12 | 650,00 € |
| - per deposito di nuova planimetria catastale, con variazioni, della Part. 479 sub. 3 | 650,00 € |

Totale Spese Catastali 2.550,00 €



Infine, per gli immobili pignorati non esistono, in corso, altre procedure amministrative o sanzionatorie.

Quesito j)

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.

A tal riguardo **i beni pignorati non sono gravati da alcun diritto a favori di terzi e per detti immobili non c'è stata alcuna affrancazione** in quanto la proprietà di essi, secondo le quote di possesso, si appartiene ai soli *DEBITORI*.

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 gli immobili pignorati, pur avendo spiazzi, corti e passaggi in comune con gli altri proprietari, **non esistono spese fisse di gestione, spese già deliberate ovvero spese condominiali non pagate.**

Quesito m)

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

L'unica u. i. adibita ad abitazione è la *Part. 479 sub. 11* ed in sede di sopralluogo per essa sono stati misurati gli spessori dei muri esterni e le altezze interne; si sono ispezionati i muri perimetrali per appurare la presenza di coibentazione o di elementi isolanti; sono stati misurati i vani delle porte e delle finestre esterne; si sono presi appunti circa i materiali ed il tipo di vetro utilizzati nella costruzione degli infissi esterni; sono state acquisite, per quanto possibile, le caratteristiche tecniche della caldaia; è stata accertata la presenza di elementi radianti ivi installati; insomma, è stato annotato tutto quanto occorrente per redigere l'attestato di prestazione energetica.

Infine, in possesso di tutte le informazioni necessarie, si è proceduto alla redazione della richiesta **A.P.E. (V.si ALL. "H")** dalla quale si desume che la **Classe Energetica Globale dell'edificio è "B"** **con Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile pari a 89,04 kWh/m² anno e Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile di 315,52 kWh/m² anno**



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.

Sei delle sette u. i. pignorate sono occupate ed utilizzate, esclusivamente, da Parte DEBITRICE 1 e dalla sua famiglia.

La sola Part. 479 sub. 13 viene (bonariamente) utilizzata dello zio di parte DEBITRICE 1 stante che l'innalzamento del muro (finalizzato alla realizzazione di due corti a servizio delle due abitazioni) rende fisicamente impossibile il suo raggiungimento a Parte Debitrice 1 (proprietario).

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, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

Gli **immobili, realizzati a partire dal 1967** circa, sono ubicati, assieme ad altri di pari tipologia e destinazione d'uso, all'interno di un lotto pianeggiante a forma di rettangolo allungato ubicato a circa metà della S.S. 121 che collega Nissoria a Leonforte (V.si **ALL. "A1"- Foto 1 ÷ 2**).

La **proprietà di 2/3** degli immobili pignorati assieme alla **proprietà di 1/3 di nuda proprietà**, donata dalla madre (Parte DEBITRICE 2) che su detto **1/3** s'è riservata il **diritto d'usufrutto**, ricade in capo a Parte DEBITRICE 1.

Part. 757 – Magazzino – p. t. (V.si **ALL. "A1"- Foto 3 ÷ 4**)

Superficie: circa 80 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h media = 3,55 ml.

Vani: un ampio ambiente con antistante **corte** di pertinenza di circa 56 mq.

Dotazioni: Tre ampie saracinesche; pavimenti con mattoni in graniglia di cemento; impianto elettrico a vista ma interno a idonee canaline in plastica; pareti intonacate; copertura in ferro e lamiera grecata.

Il locale è sprovvisto di w.c. e d'impianto idrico.

Struttura e stato di conservazione: Cemento armato misto a muratura e copertura metallica in discreto stato.

Contesto nel quale è ubicato: trovasi a confine con altra proprietà (**Part. 481**) ed a limite con l'immobile commerciale **Part. 479 sub. 17** e la stradella comune, **Part. 587**.



Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 17 – Fabbricato Commerciale – p. t.-1-2 (V.si ALL. "A1"- Foto 5 ÷42)

Superficie: circa 421 mq calpestabili su due piani.

Altezze interpiani: piano terra: tutti $h = 3,80$ ml. con la sola eccezione del vano caldaia che misura $h = 3.35$ ml; 1° piano: parte a sx della scala (ex laboratorio di pasticceria) $h = 3.15$ ml; parte a dx della scala (zona uffici) $h =$ variabile tra 2,45 ml e 3.20 ml.

Vani a p. t. : a partire da dx verso sx ci sono: un locale caldaia (ex portico), seguono due magazzini, un locale occupato da cella frigorifero, un piccolo deposito con soppalco, il vano scala, il vano montacarichi, un ampio magazzino e, infine, un altro deposito (ex portico) posto fuori linea rispetto i precedenti con copertura in legno e lastre di eternit.

Vani a p. 1° : a partire da destra troviamo quattro uffici serviti da un corridoio, un piccolo deposito, un bagno con vasca, il vano scala, l'ampio ex laboratorio di pasticceria con la zona montacarichi ed alla fine altro locale di pertinenza del laboratorio.

Dotazioni: I magazzini a p. t. sono dotati tutti di ampi portoni in ferro; di pavimenti in graniglia di cemento o in mattonelle di gres; impianti elettrici a vista ma interni a canalina in plastica. La zona uffici a p. 1°, posta a destra della scala, ha: finestre in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato e vetro; pavimenti in ceramica; impianto idrico, impianti di riscaldamento ed elettrico sotto traccia; pareti intonacate e scialbate; tetti con travi in legno e tavolato, a vista.

La zona laboratorio, ubicata a sinistra della scala, mostra: finestre in ferro; pavimenti in gres; montacarichi; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico a vista ma interno a canaline in plastica; pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,80 ml ed il resto intonacate e scialbate; solaio del soffitto in c.a. Al di sopra della porta di ingresso esiste una scala in ferro che, attraverso un foro nel soffitto, conduce ad un sottotetto (*accatastato come p. 2°*) molto basso e completamente rustico la cui copertura è in legno e lastre di eternit a vista.

Struttura e stato di conservazione: Per quanto attiene il corpo a sinistra del vano scala la struttura è in cemento armato; per il corpo di destra si ha muratura mista a parti in c.a. e coperture in legno e tegole tipo marsiglia. Fatta eccezione di qualche lieve infiltrazione dal tetto in legno, della zona uffici, le strutture sono da considerare in discreto stato di conservazione.

Contesto nel quale è ubicato: a confine con altri proprietari (*Partt. 481 e 519*) e poi compresa tra il piazzale comune e gli immobili *Part. 757 e Part. 479 sub. 11*.

Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 11 – Abitazione – p. t.-1-2 (V.si ALL. "A2"- Foto 43 ÷73)

Superficie: circa 136 mq calpestabili su tre livelli.

Altezza interpiani: piano terra $h = 3,00$ ml; 1° piano, h variabile = 3.50 ml e 1,80 ml.; 2° piano, h



med. = 2,30 ml.

Vani a p. t.: Attraverso la corte di pertinenza dell'immobile (posta a sx dell'immobile se osservato dal piazzale comune), si arriva alla cucina a p. t. e, da essa, si accede al corte retrostante. Di detta corte una porzione è adibita a barbecue (delimitato da un basso muretto) e, da banda opposta, a confine del prospetto posteriore, una striscia è occupata da un portico in metallo (non autorizzato) coperto con pannelli isolanti ed autoportanti. Antistante al portico ci sono delle aiuole e poi, posizionata quasi alla fine della corte, una pianta. Sempre dalla cucina si accede ad un doppio servizio con doccia, ricavato al di sotto della scala esterna che porta al 1° piano.

Inoltre, dalla corte (di **150 mq.** circa) rifinita in parte con pavimento stampato, si accede al piccolo ripostiglio (*Part. 479 sub. 14*) posizionato a sinistra del portico e di pertinenza dell'abitazione. Si aggiunge, ancora, che prima che detto spazio (posteriore all'edificio) fosse diviso tra i due proprietari si poteva accedere all'altra piccola pertinenza (*Part. 479 sub. 13*) che in catasto risulta intestata a *Parte DEBITRICE 1* ma che di fatto, senza alcun titolo, viene usata esclusivamente dallo zio di *Parte DEBITRICI 1*.

Vani a p. 1°: Percorsa la rampa di scala esterna di arriva ad un ingresso e subito dopo ad un ampio salone dal quale, a partire da sinistra, si trova un disimpegno dove si hanno gli ingressi: della camera dei ragazzi che, in verticale ed attraverso una scala a chiocciola (in ferro e legno), prosegue con un 2° livello (posizionato sull'ingresso dopo averne ribassato il soffitto e rialzata la copertura) dove è stato ricavato il secondo posto letto; del bagno dotato di doccia; della camera matrimoniale che, priva di finestre basse, prende aria e luce da un finestra aperta sulla copertura in legno. Proseguendo dal salone, in senso orario si ha la cucina dalla quale si accede alla lavanderia ed alla terrazza. Infine, sempre dal salone si accede allo studiolo e da questo ad un primo ripostiglio (simmetrico alla lavanderia se guardati dalla terrazza) e poi ad un secondo ripostiglio ricavato nella parte bassa della camera. A seguire c'è un altro bagno attrezzato di vasca.

Dotazioni: Come appena detto a p. t. esiste un cortile esterno attrezzato di barbecue; a p. 1° sono presenti un balcone ed una terrazza. Gli infissi interni sono in legno massello e quelli esterni sono parte in pvc e parte in legno-alluminio, tutti con vetro-camera. I pavimenti sono in gres porcellanato ed i bagni rivestiti con piastrelle in ceramica e le pareti scialbate. Gli impianti, tutti, sono sottotraccia e gli elementi radianti, in alluminio, alimentati, assieme all'acqua sanitaria, da una caldaia a pellet, collocata nel primo magazzino (a destra) dei locali commerciali (*Part. 479 sub. 17*) prima descritti. Tutti gli ambienti sono mansardati con travi in legno e tavolato a vista.

Struttura e stato di conservazione: la struttura (fatta eccezione per la parte comprendente la scala esterna e la cucina del p. t. assieme alla corrispondente parte a p. 1° che è stata realizzata in c.a.) è in muratura mista a c.a. e legno. Si presenta funzionale ed in buono stato di conservazione. La presenza



del tetto in legno rende l'abitazione calda ed accogliente.

Contesto nel quale è ubicato: l'abitazione risulta interna ad un immobile realizzato con struttura mista. Se osserviamo l'edificio dal piazzale comune troviamo a 1° piano, dalla parte destra, un altro appartamento ed a p. t. un terzo magazzino, entrambi di proprietà dello zio di *Parte DEBITRICE 1*.

Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 14 – Ripostiglio – p. t. (V.si ALL. "A2"- Foto 74 ÷76)

Superficie: circa 7 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,50 ml.

Vani: un solo vano

Dotazioni: porta e finestra alta in alluminio preverniciato, si mostra intonacato e pavimentato

Struttura e stato di conservazione: struttura in c.a. in buono stato di conservazione.

Contesto nel quale è ubicato: a ridosso del prospetto posteriore, a confine con l'altro ripostiglio (*Part. 479 sub. 13*) ed interno alla corte retrostante.

Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 12 – Magazzino – p. t. (V.si ALL. "A2"- Foto 77 ÷79)

Superficie: circa 81 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,50 ml.

Vani: un primo vano piccolo ed, a seguire, il secondo più ampio. Il primo vano è collegato all'adiacente magazzino, *Part. 479 sub. 3*, da una porta aperta sul muro divisorio di sinistra.

Dotazioni: ampia saracinesca; pavimento con mattoni di graniglia di cemento; pareti e soffitto intonacati; impianto elettrico a vista.

Struttura e stato di conservazione: muratura mista a c. a. in buono stato di conservazione.

Contesto nel quale è ubicato: occupa la posizione centrale rispetto ai tre magazzini del p. t. dell'immobile che a 1° piano contiene, tra l'altro, l'abitazione pignorata, *Part. 479 sub. 11*.

Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 3 – Magazzino – p. t. (V.si ALL. "A2"- Foto 80 ÷82)

Superficie: circa 81 mq calpestabili

Altezza interpiano: h = 3,50 ml.

Vani: unico ed ampio.

Dotazioni: ampia saracinesca; pavimento con mattoni di graniglia di cemento; pareti e soffitto intonacati; impianto elettrico a vista.

Struttura e stato di conservazione: muratura mista a c. a. in buono stato di conservazione.

Contesto nel quale è ubicato: è il primo magazzino a p. t., iniziando dalla sinistra dell'immobile che



a 1° piano contiene, tra l'altro, l'abitazione pignorata, *Part. 479 sub. 11.*

Vincoli: nessuno e per l'u. i. è in itinere la richiesta di C. E. in Sanatoria.

Part. 479 sub. 13 – Ripostiglio – p. t. (Non Ispezionabile. Le notizie sono rese

sulla base di quanto intuibile dall'esterno e dalle mappe catastali della Part. 479 sub. 14)

Superficie: circa 7 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,50 ml.

Vani: un solo vano

Dotazioni: non visionabili.

Struttura e stato di conservazione: struttura in c.a. in buono stato di conservazione.

Contesto nel quale è ubicato: a ridosso del prospetto posteriore, a confine con l'altro ripostiglio (*Part. 479 sub. 14*) ed interno alla retrostante corte a servizio dell'abitazione limitrofa di proprietà dello zio di *Parti DEBITRICE 1*.

Vincoli: nessuno.

N. B.: La presente u. i. è l'unica ad essere stata sanata in quanto per essa è stata rilasciata ai richiedenti (Parte DEBITRICE 1 e 2 ed allo zio di Parte DEBITRICE 1) la C. E. in Sanatoria n° 462 del 20/12/2010.

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.

Lo scrivente venuto in possesso delle informazioni utili, assunte presso operatori accreditati del settore, per la quantificazione del più probabile valore di mercato dei beni in esecuzione, ha utilizzato alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- ogni singolo immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- la valutazione è stata riferita alla data odierna tenuto conto della pesante e generale crisi economica che interessa tra l'altro, in misura maggiore, anche il mercato immobiliare nelle piccole realtà;
- i parametri dimensionali sono stati ricavati anche dai rilievi e dalle misurazioni effettuate in loco;
- per la determinazione del valore commerciale degli immobile si è fatto ricorso, esclusivamente, al metodo di stima "sintetico-comparativo" che si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e, in sostanza, sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato (riferiti all'unità di superficie netta), praticati nella zona, per immobili della stessa epoca di costruzione, con caratteristiche simili e pari destinazione d'uso.

Quindi, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* del bene e più precisamente:



- della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali e del grado di finitura dell'immobile;
- della posizione, del contesto circostante, delle dimensioni complessive e della sua conformazione;
- dell'epoca di edificazione, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi;
- della dotazione di pertinenze accessorie;
- dell'esposizione, della panoramicità, delle eventuali opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici presenti;

lo scrivente, nella valutazione di ciascun bene, ritiene possa considerarsi congruo e sufficientemente attendibile il prezzo medio utilizzato, riferito all'unità di superficie netta.

Si precisa che, rispetto al valore medio unitario utilizzato per l'abitazione, ai **ballatoio** ed alla **terrazza** è stato assegnato un valore medio unitario pari ad **1/3** così come è stato dato un valore pari ad **1/10** alla superficie della **corte** di pertinenza dell'abitazione.

Altresì, ai due **ripostigli** esterni all'abitazione è stato assegnato **1/2** del valore unitario dell'appartamento.

Si ricorda che l'oblazione, per tutte le domande di concessione edilizia in sanatoria, è stata interamente saldata; degli oneri concessori, invece, sono stati pagati solo quelli riferiti alla seconda sanatoria (art. 32 del D.L. n° 26/2003).

Pertanto, il saldo degli oneri concessori è stato calcolato, presuntivamente, come differenza tra quanto dovuto complessivamente per le due sanatorie decurtato degli oneri concessori già versati per la seconda sanatoria.

Quindi, al valore di mercato egli immobili verrà detratto:

- la quota di pertinenza degli oneri concessori e dei diritti di segreteria;
- le spese tecniche per aggiornare le planimetrie catastali delle tre u. i. (Partt. 479 sub. 11, 3 e 12);
- ½ delle spese tecniche per eseguire il frazionamento della parte posteriore della Part. 479 finalizzato alla regolarizzazione delle due corti, una di pertinenza dell'abitazione di Parte Convenuta 1 (Part. 479 sub. 11) e l'altra di pertinenza dell'abitazione dello zio;
- le spese tecniche per l'approntamento del certificato di idoneità statica per la Part. 757, magazzino.
- Part. 757 – Magazzino – p. t.

<u>magazzino</u>	sup. netta 80 m² circa x 500,00 €/m²	Valore stimato	€ 40.000,00
	<u>a dedurre oneri concessori e spese varie calcolati presuntivamente per</u>		- € 2.700,00
	<u>a dedurre onorario per approntamento di C.I.S.(certificato idoneità statica)</u>		- € 500,00
		Valore	€ <u>36.800,00</u>

VALORE del LOCALE in c. t. € 37.000,00

(diconsi **Euro Trentasettemila/00**)



- Part. 479 sub. 17 – Fabbricato Commerciale – p. t. - 1 - 2°

<u>Locali Commerciali</u> sup. netta 421,00 m² circa x 520,00 €/m²	Valore stimato	€ 218.920,00
<u>a dedurre oneri concessori e spese varie calcolati presuntivamente per</u>		-€ 20.000,00
	Valore	€ 198.920,00
VALORE dei LOCALI COMMERCIALI in c. t.		€ 199.000,00

(diconsi **Euro Centonovanovemila /00**)

- Part. 479 sub. 11- 14 – Abitazione – p. t. - 1 - 2° e Ripostiglio - p. t.

<u>appartamento</u> sup. netta 131 m² circa x 550,00 €/m²	€	72.050,00
<u>ballatoi e terrazzo</u> sup. (6.50 + 16.80)m ² circa x (550,00 / 3) €/m ²	€	4.272,00
<u>corte retrostante l'abitazione</u> sup. 150 m² circa x (550,00 / 10) €/m ²	€	8.250,00
<u>ripostiglio (Part. 479 sub. 14)</u> sup. netta 7,00 m² circa x (550,00 / 2) €/m ²	€	1.925,00
	Valore stimato	€ 86.497,00
<u>a dedurre oneri concessori e spese varie calcolati presuntivamente per</u>		-€ 5.700,00
<u>a dedurre ½ delle spese per frazionare la Part. 479 e regolarizzare la corte</u>		-€ 600,00
	Valore	€ 80.197,00

VALORE dell'IMMOBILE in c. t. € 80.000,00

(diconsi **Euro Ottantamila/00**)

- Part. 479 sub. 12 – Magazzino – p. t.

<u>magazzino</u> sup 81,00 m² circa x 500,00 €/m²	Valore stimato	€ 40.500,00
<u>a dedurre oneri concessori e spese varie calcolati presuntivamente per</u>		-€ 3.500,00
	Valore	€ 37.000,00

VALORE dell'IMMOBILE in c. t. € 37.000,00

(diconsi **Euro Trentasettemila/00**)

- Part. 479 sub. 3 – Magazzino – p. t.

<u>magazzino</u> sup 81,00 m² circa x 500,00 €/m²	Valore stimato	€ 40.500,00
<u>a dedurre oneri concessori e spese varie calcolati presuntivamente per</u>		-€ 3.500,00
	Valore	€ 37.000,00

VALORE dell'IMMOBILE in c. t. € 37.000,00

(diconsi **Euro Trentasettemila/00**)

- Part. 479 sub. 13 – Ripostiglio – p. t.

<u>ripostiglio</u> sup 7,00 m² circa x (550,00 / 2) €/m ²	Valore stimato	€ 1.925,00
	VALORE dell'IMMOBILE in c. t.	€ 1.900,00

(diconsi **Euro Millenovecento/00**)

VALORE TOTALE delle 7 u. i. di c.da "Cannolo" è pari a € 391.900,00



Quesito q)

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

Appurato che lo spiazzale (Part. 479) assieme alla stradella (Part. 587), di collegamento alla S.S. 121, risultano comuni alle varie proprietà ivi presenti; accertato che ciascuna u. i. è già accatastata singolarmente; la vendita potrà avvenire sia per singole u. i., ovvero, se del caso, accorpando più u. i.

Nello specifico la Part. 479 sub 11 (appartamento) e le Partt.. 479 sub. 14 - 13 (ripostigli) dovranno costituire un unico lotto.

Altresi, la Part. 479 sub. 13, per come alterato lo stato dei luoghi a seguito della realizzazione del muro retrostante le abitazioni, è diventata irraggiungibile dalla corte di pertinenza dell'abitazione di Parte DEBITRICE 1 (proprietario) e per questo andrebbe modificata la posizione del muro divisorio al fine di consentirne l'accesso.

Si reitera che per la vendita dell'appartamento (Part. 479 sub. 11) è propedeutico eseguire il frazionamento della Part. 479 al fine di regolarizzare le due corti realizzate dietro le due abitazioni ed alle quale vanno assegnate come pertinenze.

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.

A tal riguardo si producono:

- documentazione fotografica inerente le u. i. composta da **82 foto** (V.si **ALL. "A1"** ed **ALL. "A2"**);
- copie delle planimetrie delle u. i. depositate in Catasto (V.si **ALL. "C"**);
- planimetrie aggiornate (con le variazioni riscontrate in sede di sopralluogo) rispetto a quelle depositate in catasto (V.si **ALL. "E"**);

Quesito s)

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

I sette immobili di **C.da "Cannolo"** appesi al pignoramento **sono intestati** esclusivamente a:

- **Parte DEBITRICE 2**



* per la quota di **3/9** di diritto di usufrutto;

- **Parte DEBITRICE 1**

* per la quota di **2/9** di proprietà;

* per la quota di **4/9** della proprietà in regime di separazione dei beni (pervenuta dalla donazione delle sorelle, *Parte DEBITRICE 3 e Parte DEBITRICE 4*);

* per la quota di **3/9** della nuda proprietà in regime di separazione dei beni (pervenuta dalla donazione della mamma, *Parte DEBITRICE 2*);

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 abitazione di lusso.

Il trasferimento dei beni in esecuzione non è soggetto al pagamento dell'IVA perché il proprietario è un privato (non è ne impresa costruttrice ne impresa che acquista, rifinisce e poi vende).

Inoltre, **per l'appartamento Part. 479 sub. 11 non ricorrono le condizioni di cui all'art. 13 della L. 408/49 (Legge Tupini) né può considerarsi abitazione di lusso** stante che l'appartamento, ha assegnata una **Categoria Catastale A/3**.

Il pagamento delle Imposte Catastali, di Registro ed Ipotecarie, da parte del compratore, saranno minori nel caso di acquisto di una prima casa (usufruirà delle agevolazioni fiscali), diversamente maggiori per una seconda casa.

In dettaglio:

- **Imposta di Registro nella misura del 9%** (del 2% se trattasi di **prima casa**);
- **Imposta Ipotecaria pari a € 50,00, fissi**;
- **Imposta Catastale pari a € 50,00, fissi**.

Per i magazzini (C/2) ed il fabbricato commerciale (D/8) si specifica che se l'acquisto di un magazzino viene fatto come pertinenza per una prima casa rientriamo nelle imposte prima calcolate, diversamente se il magazzino viene acquistato come pertinenza per una seconda casa l'imposta del registro sarà del 9% così come per gli immobili per attività commerciale.

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.

Si evidenzia la mancata registrazione della successione di morte del papà di Parte

DEBITRICE 1

A completamento dell'incarico costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

- **ALL. "A1" e "A2" - Documentazione Fotografica degli Immobili Ipotecati (foto 1÷42 e foto 43÷82).**

- **ALLEGATO "B" - Documenti rilasciati dal Comune di Nissoria:**

- Stralcio P.R.G. e Norme di Attuazione
- Attestazione dell'U.T.C. del 02/05/2007 che le u. i. pignorate ricadono in Zona "Cs" del P.R.G. e che le stesse non sono soggette a vincoli.
- 1° Sanatoria L.47/85 Pratica 257 - Richiesta Documentazione da parte dell'U.T.C del 20/09/2004.
- 1° Sanatoria L.47/85 Pratica 257 - Determinazione Oblazione definitiva da parte dell'U.T.C del 20/09/2004.
- 1° Sanatoria L.47/85 Pratica 257 -256 - Rilascio di C. E. in Sanatoria n° 462 del 20/12/2010 inerente, tra l'altro, la Part. 479 sub. 13
- 2° Sanatoria art. 32 D.L. 269/2003 – Prat. 83 - Trasmissione Documentazione Parte DEBITRICE 1 del 31/11/2004.
- 2° Sanatoria art. 32 D.L. 269/2003 – Prat. 84 - Trasmissione Documentazione Parte DEBITRICE 3 del 31/11/2004.
- 2° Sanatoria art. 32 D.L. 269/2003 – Attestazione U.T.C. circa lo stato delle Pratiche nn° 83 e 84 del 02/05/2007.

- **ALLEGATO "C" - Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Enna:**

- Visure, Stralcio di Mappa Catastale e Planimetrie.

- **ALLEGATO "D" - Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Enna:**

- Elenco Sintetico Formalità ed Ispezione Ipotecaria Ordinaria a nome di Parte DEBITRICE 1.

- **ALLEGATO "E" - Planimetrie rilevate dello stato dei luoghi..**

- **ALLEGATO "F" - Verbali di Sopralluogo..**

- **ALLEGATO "G" - Generalità dei Soggetti Esecutati.**

- **ALLEGATO "H" - Attestato di Prestazione Energetica appartamento Part. 479 sub. 11.**

- **ALLEGATO "I" - Elenco elaborati costituenti la C.T.U.**

Tanto dovuto per incarico ricevuto.

Nicosia, li 21/02/2017

In Fede

IL C.T.U.



(Dott. Ing. Felice UGLIAROLO)

