

Dott. Filippo Scardino	
INGEGNERE	
Studio: Via Delle Beccherie n° 9 94014 - Nicosia (EN) Cell. 349-7592104 Tel. 0935-639952 E-mail: ingscardino@libero.it Pec: filippo.scardino@ordine.ingegnerienna.it	C.F.: SCR FPP 79T12 F892Z P.IVA 01100700861

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2016 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino



TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 46/2016 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 14/06/2016, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, nominava il sottoscritto, ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone la comparizione dinnanzi al Cancelliere entro il giorno 20/07/2016.

In data 01/07/2016 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 05/07/2016 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 06/07/2016 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le visure catastali aggiornate riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [\[allegato n. 11\]](#);
- in data 02/09/2016 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la documentazione di seguito elencata riguardante gli immobili oggetto d'esecuzione:
 - Planimetrie catastali [\[allegato n. 4\]](#);
- in data 06/07/2016 ha presentato istanza presso il Comune di Agira (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 07/07/2016 [\[Vedasi allegato n. 9\]](#);



- in data 02/09/2016 ha presentato istanza presso il Comune di Agira (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa documentazione [Vedasi allegato n. 5];
- in data 24/09/2016 è 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 successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [Vedasi allegato n. 8 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 01/09/2016 così come da verbale allegato alla presente [Vedasi allegato n. 1]. Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante della debitrice esecutata, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi 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 21/04/2016 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 10/05/2016 ai nn. 3202/2790 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati alla debitrice esecutata a favore del creditore precedente, sono quelli di seguito riportati:



Immobili Comune di Agira:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
34	380	3	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano T	Appartamento	cat. A/3	2	Euro:204,52	5,5 vani	113
34	380	9	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano S1	Autorimessa	cat. C/6	4	Euro:31,61	12 mq	16
21	132		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 1,19 R.A. Euro: 0,61	1 are 70 ca	170
21	223		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 1,71 R.A. Euro: 0,89	2 are 45 ca	245
21	300		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:10,51 R.A. Euro: 2,34	22 are 62 ca	2262
21	302		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 7,18 R.A. Euro: 3,72	10 are 30 ca	1030
21	339		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	4	R.D.Euro:0,86 R.A. Euro: 0,24	2 are 55 ca	255
21	340		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro: 1,02 R.A. Euro: 0,23	2 are 20 ca	220
21	342		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,02	20 ca	20
21	403		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,97 R.A. Euro: 4,13	11 are 43 ca	1143
21	404		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE, Piano T	Abitazione	cat. A/4	2	Euro:85,22	3 vani	79

Il tutto per la quota pari a 1/1 sulla proprietà.

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

Riguardo gli immobili sopra descritti risulta verificata solo parzialmente la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. Infatti, per gli immobili siti nel Comune di Agira alla c.da Terre Rosse e censiti in catasto al foglio 21, è possibile rilevare la difformità dello stato dei luoghi con la relativa planimetria catastale [vedasi anche risposta al quesito e) e confronto tra gli allegati n. 4.2 (planimetrie catastali) e n. 6 (elaborati grafici CTU)]; Si precisa, inoltre, che i confini catastali dei terreni oggetto di esecuzione (Comune di Agira – Foglio 21) sono stati individuati sulla scorta della documentazione catastale acquisita e sulla base dell'attuale posizione della recinzione ove presente, pertanto, salvo più esatta individuazione degli stessi confini mediante rilievo strumentale.

Va anche rilevato – a meno di più esatte verifiche a seguito di rilievo strumentale - che sulle particelle 132-302-339 del foglio 21 (immobili oggetto di pignoramento), si sviluppa una stradella che oltre a consentire l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione consente anche l'accesso ad altri immobili appartenenti a soggetti estranei al presente procedimento.



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, per la quota di proprietà pari ad 1/1, alla debitrice esecutata (coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni). La proprietà degli stessi beni immobili è pervenuta alla debitrice come meglio di seguito specificato:

Lotto n. 1

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
34	380	3	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano T	Appartamento	cat. A/3	2	Euro:204,52	5,5 vani	113
34	380	9	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano S1	Autorimessa	cat. C/6	4	Euro:31,61	12 mq	16

Gli immobili in questione risultano appartenenti alla debitrice per la proprietà sulla quota pari ad 1/1 per averli acquistati, in regime di separazione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 20/06/2007 – Notaio Antongiulio Luca di Bronte – Rep. 3235 - Trascritto in data 07/07/2007 ai nn. 7484/5549.

Lotto n. 2

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
21	132		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:1,19 R.A. Euro: 0,61	1 are 70 ca	170
21	223		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:1,71 R.A. Euro: 0,89	2 are 45 ca	245
21	300		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:10,51 R.A. Euro: 2,34	22 are 62 ca	2262
21	302		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,18 R.A. Euro: 3,72	10 are 30 ca	1030
21	339		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	4	R.D.Euro:0,86 R.A. Euro: 0,24	2 are 55 ca	255
21	340		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,23	2 are 20 ca	220
21	342		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,02	20 ca	20
21	403		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,97 R.A. Euro: 4,13	11 are 43 ca	1143
21	404		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE, Piano T	Abitazione	cat. A/4	2	Euro:85,22	3 vani	79

Gli immobili in questione risultano appartenenti alla debitrice per la proprietà sulla quota pari ad 1/1 per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita del 22/11/2001 – Notaio Alberto Spina di Catania – Rep. 745 - Trascritto in data 27/11/2001 ai nn. 9256/8351.



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

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU, per gli immobili oggetto della presente procedura risulta quanto segue:

Lotto n. 1

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
34	380	3	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano T	Appartamento	cat. A/3	2	Euro:204,52	5,5 vani	113
34	380	9	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano S1	Autorimessa	cat. C/6	4	Euro:31,61	12 mq	16

Gli immobili in questione risultano appartenenti alla debitrice per la proprietà sulla quota pari ad 1/1 per averli acquistati, in regime di separazione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 20/06/2007 – Notaio Antongiulio Luca di Bronte – Rep. 3235 - Trascritto in data 07/07/2007 ai nn. 7484/5549. Al dante causa intervenuto nel contesto dell'atto del 20/06/2007, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 16/10/1996 – Notaio Saruccia Amendolia di Agira – trascritto il 28/10/1996 ai nn. 8882/8053. A sua volta, al dante causa intervenuto nel contesto dell'atto del 16/10/1996, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 05/07/1989 – Notaio Saruccia Amendolia di Agira – trascritto il 20/07/1989 ai nn. 6176/5470.

Lotto n. 2

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
21	132		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 1,19	1 are 70 ca	170
							R.A. Euro: 0,61		
21	223		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:1,71	2 are 45 ca	245
							R.A. Euro: 0,89		
21	300		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:10,51	22 are 62 ca	2262
							R.A. Euro: 2,34		
21	302		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,18	10 are 30 ca	1030
							R.A. Euro: 3,72		
21	339		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	4	R.D.Euro:0,86	2 are 55 ca	255
							R.A. Euro: 0,24		
21	340		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:1,02	2 are 20 ca	220
							R.A. Euro: 0,23		
21	342		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:0,09	20 ca	20
							R.A. Euro: 0,02		
21	403		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 7,97	11 are 43 ca	1143
							R.A. Euro: 4,13		
21	404		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE, Piano T	Abitazione	cat. A/4	2	Euro:85,22	3 vani	79



Gli immobili in questione risultano appartenenti alla debitrice per la proprietà sulla quota pari ad 1/1 per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita del 22/11/2001 – Notaio Alberto Spina di Catania – Rep. 745 - Trascritto in data 27/11/2001 ai nn. 9256/8351. Al dante causa intervenuto nel contesto dell'atto del 22/11/2001, gli immobili di cui sopra erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 10/06/1987 – Notaio Giovanni Saporito di Agira – trascritto il 26/06/1987 ai nn. 4596/4073 e successivo atto di conferma del 22/11/2001 – Notaio Alberto Spina di Catania – trascritto il 26/02/2002 ai nn. 1400/1255.

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 (10/05/2016).

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, il sottoscritto, 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:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
34	380	3	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano T	Appartamento	cat. A/3	2	Euro:204,52	5,5 vani	113
34	380	9	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano S1	Autorimessa	cat. C/6	4	Euro:31,61	12 mq	16
21	132		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:1,19 R.A. Euro: 0,61	1 are 70 ca	170
21	223		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:1,71 R.A. Euro: 0,89	2 are 45 ca	245
21	300		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:10,51 R.A. Euro: 2,34	22 are 62 ca	2262
21	302		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,18 R.A. Euro: 3,72	10 are 30 ca	1030
21	339		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	4	R.D.Euro:0,86 R.A. Euro: 0,24	2 are 55 ca	255
21	340		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,23	2 are 20 ca	220
21	342		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,02	20 ca	20
21	403		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro:7,97 R.A. Euro: 4,13	11 are 43 ca	1143
21	404		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE, Piano T	Abitazione	cat. A/4	2	Euro:85,22	3 vani	79

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

Appartamento sito in Aqira alla C.da Angeli Frontè - Foglio 34 – Part. 380 – Sub 3

Indirizzo: C.da Angeli Frontè

Piano: Terra

Categoria: A/3 – classe 2

Vani: 5,5

Planimetria Catastale: Presente e conforme con stato dei luoghi a meno di lievi e tollerabili differenze.

Autorimessa sita in Aqira alla C.da Angeli Frontè - Foglio 34 – Part. 380 – Sub 9

Indirizzo: C.da Angeli Frontè

Piano: Seminterrato

Categoria: C/6 – classe 4

Sup.: 12 mq.

Planimetria Catastale: Presente e conforme

Abitazione sita in Aqira alla C.da Terre Rosse - Foglio 21 – Part. 404

Indirizzo: C.da Terre Rosse

Piano: Terra

Categoria: A/4 – classe 2

Vani: 3



Planimetria Catastale: Presente ma Non conforme con stato dei luoghi come si evince dal confronto della stessa planimetria (allegato n. 4.2) con gli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (allegato n. 6 – Particolare particella 404).

Le menzionate difformità consistono:

- nella trasformazione della finestra dell'originario vano cucina (odierna sala da pranzo) in porta comunicante con l'ampliamento di cui appresso;
- nella realizzazione di un nuovo vano in ampliamento della particella 404 (nuovo vano cucina) direttamente comunicante con la sala da pranzo di cui sopra ed insistente, in parte su una porzione di corte della particella 404 e per la restante parte su una porzione della particella di terreno 403;
- nella realizzazione di un ampliamento della particella 404 (Portico) direttamente comunicante con la sala da pranzo di cui sopra ed insistente sulla corte della particella 404;

FABBRICATI E MANUFATTI NON ACCATASTATI

Occorre altresì rilevare la presenza di fabbricati e manufatti non accatastati insistenti sui terreni oggetto del pignoramento in questione. Nello specifico, nel corso del sopralluogo eseguito in data 01/09/2016, ed a meno di più esatte verifiche a mezzo di rilievo strumentale, è stato possibile rilevare quanto segue:

- un locale tecnico insistente sulla particella di terreno 403 (allegato n. 6 – Particolare A);
- una stalla insistente sulla particella di terreno 403 (allegato n. 6 – Particolare B);
- dei servizi igienici ed un gazebo insistenti sulla particella di terreno 403 (allegato n. 6 – Particolare C);
- una piscina insistente sulle particelle di terreno 302 e 403 (allegato n. 6 – Particolare D);
- un deposito insistente sulla particella di terreno 403 (allegato n. 6 – Particolare E);
- un ricovero per cani insistente sulla particella di terreno 300 (allegato n. 6 – Particolare F);



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 [V. 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:

Iscrizione del 07/07/2007 – Reg. gen. 7485 – Reg. part. 1281 - nascente da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 20/06/2007 – Notaio Antongiulio Luca di Bronte – Rep. 3236 – a favore del creditore procedente contro la debitrice esecutata e contro altro soggetto onerato estraneo al presente procedimento.

Trascrizione del 10/05/2016 – Reg. gen. 3202 – Reg. part. 2790 - nascente da **verbale pignoramento immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Enna in data 21/04/2016 a favore del creditore procedente contro la debitrice esecutata.**

Con il decreto di trasferimento dovrà essere effettuata la cancellazione delle formalità sopra indicate.

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 Agira in data 07/07/2016 – Prot. n. 11455 [vedasi allegato n. 9] - da cui è possibile desumere quanto segue:

- gli immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto al foglio 34 con le particelle 380 sub 3 e 380 sub 9 risultano ubicati all’interno della zona territoriale omogenea “**C1 – Espansione Urbana**” del vigente Piano Regolatore Generale.;
- gli immobili oggetto di pignoramento censiti in catasto al foglio 21 con le particelle 132-223-300-302-339-340-342-403-404 risultano ubicati all’interno della zona territoriale omogenea “**E – Agricola**” del vigente Piano Regolatore Generale.



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

Appartamento sito in Agira alla C.da Angeli Frontè - Foglio 34 – Part. 380 – Sub 3

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agira [vedasi allegato n. 5], è possibile asserire che l'unità immobiliare sita nel Comune di Agira C.da Angeli Frontè – Foglio 34 - part. 380 – sub 3 (Abitazione) risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Autorimessa sita in Agira alla C.da Angeli Frontè - Foglio 34 – Part. 380 – Sub 9

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agira [vedasi allegato n. 5], è possibile asserire che l'unità immobiliare sita nel Comune di Agira C.da Angeli Frontè – Foglio 34 - part. 380 – sub 9 (Autorimessa) risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Abitazione sita in Agira alla C.da Terre Rosse - Foglio 21 – Part. 404

Sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agira, è possibile asserire che l'unità immobiliare sita nel Comune di Agira alla C.da Terre Rosse – Foglio 21 - part. 404 (Abitazione) Non risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.



L'abitazione in questione è stata verosimilmente realizzata in epoca antecedente al 1967 e le difformità riscontrate consistono:

1. nella trasformazione della finestra dell'originario vano cucina (odierna sala da pranzo) in porta comunicante con l'ampliamento di cui appresso. La menzionata difformità è suscettibile di sanatoria ([allegato n. 6 – Particolare particella 404](#));
2. Nella realizzazione di un portico direttamente comunicante con la sala da pranzo di cui sopra ed insistente sulla corte della particella 404. La menzionata difformità è suscettibile di sanatoria ([allegato n. 6 – Particolare particella 404](#));
3. Nella realizzazione di un ampliamento della particella 404 (nuovo vano cucina) direttamente comunicante con la sala da pranzo di cui sopra ed insistente, in parte su una porzione di corte della particella 404 e per la restante parte su una porzione della particella di terreno 403. La menzionata difformità non è suscettibile di sanatoria ([allegato n. 6 – Particolare particella 404](#));

Le difformità sopra indicate ai punti n. 1 e n. 2 sono suscettibili di sanatoria, mentre, la difformità sopra indicata al punto n. 3 non è suscettibile di sanatoria, infatti l'ampliamento in questione è stato verosimilmente realizzato in epoca relativamente recente, senza alcun titolo abilitativo, ad una distanza dal confine inferiore rispetto a quella prescritta per la "Zona Agricola"(ml. 10).

Fabbricati non censiti in catasto ma insistenti sui terreni oggetto di pignoramento

Riguardo gli altri fabbricati non censiti in catasto ma insistenti sui terreni oggetto di pignoramento occorre precisare quanto segue:

- Locale tecnico, Stalla, servizi piscina, gazebo in legno e ricovero cani **Non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e Non sono suscettibili di sanatoria** in quanto realizzati senza alcun titolo abilitativo, ad una distanza dal confine inferiore rispetto a quella prescritta per la "Zona Agricola"(ml. 10);
- Piscina e Deposito **Non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia ma sono suscettibili di sanatoria**;

Riepilogando, relativamente agli immobili siti in c.da Terre Rosse di Agira – Foglio 21:

- La part. 404 col relativo portico antistante, la piscina ed il deposito Non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia in quanto interessate da opere realizzate senza alcun titolo abilitativo. Le stesse opere sono suscettibili di sanatoria ed ai fini della determinazione del valore di mercato di cui al quesito p), è stata operata una detrazione di € 5.000,00 per sanatoria edilizia, oneri vari, ripristino luoghi ed aggiornamento catastale.



- L'ampliamento della particella 404 (cucina), il Locale tecnico, la Stalla, i servizi piscina, il gazebo in legno ed il ricovero cani Non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e Non sono suscettibili di sanatoria in quanto realizzati senza alcun titolo abilitativo, ad una distanza dal confine inferiore rispetto a quella prescritta per la "Zona Agricola"(ml. 10). Ai fini della determinazione del relativo valore di mercato di cui al successivo quesito p), per quanto riguarda le opere in argomento è stata operata una detrazione di € 20.000,00 per lavori edili finalizzati al ripristino dello stato dei luoghi all'epoca antecedente la realizzazione dell'abuso edilizio;

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, per il diritto di proprietà sull'intero, alla debitrice esecutata. Tale diritto, con riferimento agli immobili censiti al foglio 21 del Comune di Agira, non deriva da alcuno dei suddetti titoli (censo, livello o uso civico), mentre con riferimento agli immobili censiti al foglio 34 del Comune di Agira deriva dal titolo di "livello" concesso ai precedenti intestatari da parte della [REDACTED]. Dalla visura storica allegata, tale titolo sembrerebbe essersi consolidato alla piena proprietà già in data 16/10/1996 ma non si evincono, in visura, gli estremi di eventuale atto di affrancazione.

In ogni caso - salvo esercizio del potere di ricognizione eventualmente esercitato dal concedente nei tempi e nei modi di legge ai sensi dell'art. 969 del codice civile - lo stesso diritto del concedente può considerarsi estinto per usucapione in favore dei legittimari così come specificato dalla Circolare prot. 5291 del 24/04/2009 emessa dall'Agenzia del Territorio – Direzione Regionale della Sicilia.



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 34 – Partt. 380 sub 3 e 9) ammontano a circa € 300, non esistono procedimenti giudiziari a carico dello stesso immobile 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 degli Attestati di Prestazione Energetica per i fabbricati a destinazione abitativa (Agira – Foglio 34 – part. 380 – Sub 3 ed Agira – Foglio 21 – part. 404), mentre, per l'unità immobiliare adibita ad autorimessa e riportata al N.C.E.U di Agira al foglio 34 con la part. 380 – sub 9, 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.

Gli Attestati di Prestazione Energetica [allegati 10.1 e 10.2] degli immobili con destinazione residenziale sono stati redatti mediante l'ausilio del software Blumatica Energy, utilizzando gli elementi rilevati nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/09/2016.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica ID 375770 [allegato 10.1] si evince che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile del Fabbricato sito nel comune di Agira e censito in catasto al foglio 34 con la part. 380 – Sub 3 risulta pari a **206,65 KWh/m² * anno**, a cui corrisponde



la classe energetica "G".

Dall'Attestato di Prestazione Energetica ID 375779 [allegato 10.2] si evince che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile del Fabbricato sito nel comune di Agira e censito in catasto al foglio 21 con la part. 404 risulta pari a **383,80 KWh/m² * anno**, a cui corrisponde la classe energetica "G".

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 pignorati siti in c.da Angeli Frontè (foglio 34 del Comune di Agira) risultano occupati dalla debitrice esecutata e, pertanto, non risultano affittati o locati, mentre, i beni pignorati siti in c.da Terre Rosse (foglio 21 del Comune di Agira) risultano occupati dalla sorella della debitrice senza alcun contratto di affitto.

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.)

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare sono siti in parte all'interno del centro urbano del Comune di Agira alla C.da Angeli Frontè e per la restante parte all'esterno del centro urbano del Comune di Agira alla C.da Terre Rosse – a circa 1,8 Km dal centro abitato [vedasi allegato n. 2 – Foto Aeree].

LOTTO N. 1

L'abitazione e l'autorimessa siti nel centro urbano del Comune di Agira alla C.da Angeli Frontè fanno parte di un immobile condominiale realizzato giusta - Concessione Edilizia n. 42 del 15/03/1997 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 29/05/2001 – Pratica n. 42/94 [allegato n. 5.2] - su di un appezzamento di terreno censito in catasto al foglio 34 con la particella



380 (Lotto n. 10). L'immobile condominiale risulta attualmente censito al N.C.E.U. col numero di mappa 380 del foglio 34 e, nello specifico, l'appartamento e l'autorimessa risultano censiti rispettivamente con i subalterni n. 3 e n. 9:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
34	380	3	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano T	Appartamento	cat. A/3	2	Euro:204,52	5,5 vani	113
34	380	9	AGIRA (EN) CONTRADA ANGELI FRONTE', Piano S1	Autorimessa	cat. C/6	4	Euro:31,61	12 mq	16

Riguardo le caratteristiche degli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare si riportano le seguenti informazioni:

Appartamento sito in Agira alla via C.da Angeli Fronté - Foglio 34 – Part. 380 sub 3

L'Appartamento in questione è sito al piano Terra del predetto immobile condominiale; ha una superficie catastale di 113 mq. (compreso muri e quota corte privata), ed è composto da salone, tre vani, accessori, terrazzo e giardinetto/corte.

Riepilogo caratteristiche immobile – Foglio 34 – Part. 380 – sub 3:

Indirizzo: C.da Angeli Fronté

Piano: Terra

Categoria: A/3 – classe 2

Vani: 5,5

Epoca di realizzazione: 1997/2001;

Struttura portante: Cemento armato ordinario;

Finiture interne: Pavimentazione in ceramica, intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi in alluminio;

Accessi dall'esterno: attraverso vano scala condominiale;

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: Buone

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 2 a n. 8]

Autorimessa sita in Agira alla via C.da Angeli Fronté - Foglio 34 – Part. 380 sub 9

L'unità immobiliare in questione è sita al piano seminterrato del predetto immobile condominiale, ha una superficie lorda di circa 16 mq (12 mq. netti) ed una altezza netta di ml. 2.80.

Riepilogo caratteristiche immobile – Foglio 34 – Part. 380 – sub 9:

Indirizzo: C.da Angeli Fronté



Piano: Seminterrato

Categoria: C/6 – classe 4

Sup.: 12 mq.

Epoca di realizzazione: 1997/2001;

Struttura portante: Cemento armato ordinario;

Finiture interne: Pavimentazione in battuto di cemento, intonaco;

Finiture esterne: Porta in metallo;

Accessi dall'esterno: n. 1 – carrabile attraverso corsia di manovra

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: buone;

[Vedasi allegato n. 7 – Foto n. 9]

LOTTO N. 2

Gli immobili siti in c.da Terre Rosse (Comune di Assoro) consistono in un fabbricato a destinazione abitativa con annessa corte e terreno di pertinenza. Il sito è raggiungibile dal centro abitato del comune di Agira percorrendo la S.P. n. 18 per circa 1,5 Km in direzione Nicosia e successivamente una strada interpoderale sulla sinistra per circa ml. 300.

Attraverso la corte privata è possibile accedere al fabbricato abitativo censito con la particella 404 del foglio 21 costituito da: Soggiorno/Cucina, Camera, Cameretta e w.c. [vedasi allegato n. 6.2].

Il terreno di pertinenza costituito dalle particelle 132-223-300-302-339-340-342 e 403 del foglio 21 di Agira è disposto lungo una giacitura con pendenza prevalente in direzione Nord, è possibile rilevare la presenza di alcuni alberi, della recinzione perimetrale e di alcuni terrazzamenti [vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 10 a n. 28].

Gli immobili di cui sopra (LOTTO N. 2) – a meno delle difformità già evidenziate nel contesto delle precedenti risposte - risultano censiti in catasto come segue:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Categoria	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
21	132		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 1,19	1 are 70 ca	170
							R.A. Euro: 0,61		
21	223		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 1,71	2 are 45 ca	245
							R.A. Euro: 0,89		
21	300		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro: 10,51	22 are 62 ca	2262
							R.A. Euro: 2,34		
21	302		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 7,18	10 are 30 ca	1030
							R.A. Euro: 3,72		
21	339		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	4	R.D.Euro: 0,86	2 are 55 ca	255
							R.A. Euro: 0,24		
21	340		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro: 1,02	2 are 20 ca	220
							R.A. Euro: 0,23		
21	342		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	SEMIN ARBOR	3	R.D.Euro: 0,09	20 ca	20
							R.A. Euro: 0,02		
21	403		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE	Terreno	VIGNETO	2	R.D.Euro: 7,97	11 are 43 ca	1143
							R.A. Euro: 4,13		
21	404		AGIRA (EN) CONTRADA TERRE ROSSE, Piano T	Abitazione	cat. A/4	2	Euro: 85,22	3 vani	79

Riguardo le caratteristiche dei fabbricati si riportano le seguenti informazioni:

Riepilogo caratteristiche Fabbricato – Foglio 21 – Part. 404

Comune: Agira

Indirizzo: C.da Terre Rosse

Piani Fabbricato: Terra

Categoria: A/4 – classe 2

Vani: 3

Epoca di realizzazione: Ante 1967;

Struttura portante: Muratura ordinaria;

Finiture interne: Pavimentazione in ceramica, intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi in Legno/alluminio;

Accessi dall'esterno: n. 2

Impianti: elettrico, idrico;

Condizioni generali: Buone;

[Vedasi allegato n. 6 ed allegato n. 7 – Foto da n. 10 a n. 14]

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.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, e previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio, 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:



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, considerata l'ubicazione e la commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in N. 2 Lotti.

Nel lotto n. 1 sono stati inseriti i beni immobili ricadenti nel centro urbano del comune di Agira alla c.da Angeli Fronté (foglio di mappa n. 34), mentre, nel lotto n. 2 sono stati inseriti i beni immobili ricadenti all'esterno del centro urbano del Comune di Agira alla C.da Terre Rosse (foglio di mappa n. 21).

Risposta al quesito r)

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

Degli immobili 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 del debitore esecutato sugli immobili oggetto di esecuzione risulta pari ad 1/1.

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 del soggetto che subisce l'esecuzione, e che questo non è qualificato come un soggetto passivo d'imposta, il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito "o", 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 al debitore (quota di proprietà pari ad 1/1 degli 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 , li 01/10/2016

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

