

Dott. Filippo Scardino  
INGEGNERE

Studio: Via Delle Beccherie n° 9  
94014 - Nicosia (EN)  
Cell. 349-7592104  
Tel. 0935-639952  
E-mail: [ingscardino@gmail.com](mailto:ingscardino@gmail.com)  
Pec: [filippo.scardino@ordine.ingegnerienna.it](mailto:filippo.scardino@ordine.ingegnerienna.it)

C.F.: SCR FPP 79T12 F892Z  
P.IVA 01100700861



## TRIBUNALE DI ENNA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2018 R.G. Es.

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE

*IL C.T.U.*

*Ing. Filippo Scardino*

---



## TRIBUNALE DI ENNA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 49/2018 R.G. Es.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### **Premessa**

Con ordinanza del 31/10/2018, 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 21/11/2018.

In data 20/11/2018 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 08/12/2018 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 08-31/12/2018 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le visure catastali storiche aggiornate riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [\[allegato n. 10\]](#);
- in data 28/12/2018 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le Planimetrie catastali riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione [\[allegato n. 4\]](#);
- in data 17/12/2018 ha presentato istanza presso il Comune di Nicosia (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 09/01/2019 [\[Vedasi allegato n. 9\]](#);



- in data 17/12/2018 ha presentato istanza presso il Comune di Nicosia (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 in data 21/12/2018 [Vedasi allegato n. 5];
- in data 11/01/2019 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [Vedasi allegato n. 8 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 31/12/2018 così come da verbale allegato alla presente [Vedasi allegato n. 1]. Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante della parte debitrice, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi 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 08/06/2018 – Rep. 545 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 20/06/2018 ai nn. 3749/3188 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati ai debitori eseguiti a favore del creditore procedente, sono quelli di seguito riportati:



Immobili Comune di Nicosia (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà Superficiaria debitori eseguiti
83	1177	1	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T-1-2-3	Abitazione	A/3	4	Euro: 318,14	7 vani	178	1/2 + 1/2 = 1/1
83	1177	2	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T	Autorimessa	C/6	7	Euro:82,63	25 mq	29	1/2 + 1/2 = 1/1

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

Gli immobili di cui sopra costituiscono, di fatto, una villetta unifamiliare (da cielo a terra) del tipo a schiera con relativa corte di pertinenza.

L'unità immobiliare censita in catasto con la particella 1177 sub 1 è destinata ad abitazione, mentre, l'unità immobiliare censita in catasto con la particella 1177 sub 2 è destinata ad autorimessa pertinenziale. Ulteriori informazioni di possono evincere dalla risposta al quesito o) e dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 6.1].

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

In merito alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, occorre evidenziare che la particella 1173 del foglio 83 (Bene comune non censibile/corte comune di pertinenza del complesso residenziale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione) risulta, di fatto, destinata al pubblico transito pedonale e veicolare di via G. Falcone.

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

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

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche ipocatastali condotte dal sottoscritto CTU [V. allegato n. 8 – Ispezione ipotecaria aggiornata], risulta che i beni immobili oggetto della presente procedura appartengono ai debitori eseguiti, per il diritto di proprietà superficiaria sulla quota pari ad 1/1 (quota pari ad ½ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni). La proprietà superficiaria degli stessi beni immobili è pervenuta ai debitori per averla acquistata, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 22/06/2011 – Rep. n. 34258 – Racc. 16956 - Notaio: Rizzo Massimo in Nicosia - Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 14/07/2011 ai nn. 6021/4787.



**Risposta al quesito c)**

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

Sulla base della relazione notarile presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU, si evince che gli immobili in questione appartengono ai debitori esegutati per il diritto di proprietà superficaria sulla quota pari ad 1/1 (quota pari ad ½ ciascuno appartenente ai due debitori, tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni) in virtù dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 22/06/2011 – Rep. n. 34258 – Racc. 16956 - Notaio: Rizzo Massimo in Nicosia - Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 14/07/2011 ai nn. 6021/4787, da potere della cooperativa edilizia dante causa.

Alla menzionata cooperativa edilizia il diritto di superficie sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione pervenne come meglio di seguito descritto:

- per avere acquistato - con atto di compravendita del 6 novembre 1992 - notaio Maria Maddalena Brucato da Gangi - rep. n. 20.357 - registrato a Petralia Sottana il 25 successivo al n. 655 e trascritto ad Enna il primo dicembre stesso anno ai nn. 9789/8543 - la proprietà dell'originario appezzamento di terreno, sito in contrada Magnana, lungo la via Giovanni Falcone, catastalmente esteso mq. 4.476, all'epoca identificato al catasto terreni con le particelle 688 e 751 del foglio di mappa 83;
- per avere ceduto a titolo gratuito al Comune di Nicosia - in virtù dell'atto ai rogiti della dott.ssa Filomena Greco, già notaio in Nicosia, del 20 dicembre 1996, rep. nn. 265/143, ivi registrato il 7 gennaio 1997 al n. 36 e trascritto ad Enna il 3 gennaio stesso anno ai nn. 58/56 - la proprietà del lotto n. 2, già individuato con delibera della Giunta Municipale n. 79 del 12 febbraio 1994 e censito in catasto al foglio di mappa 83 con le particelle 774 (ex 688/b) e 776 (ex 751/b) di complessivi mq. 2.480 (porzione dell'originario appezzamento censito in catasto con le particelle 688 e 751);
- per avere stipulato col Comune di Nicosia la convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 - atto ai rogiti del notaio Filomena Greco del 20 dicembre 1996, rep. nn. 266/144, registrato il 7 gennaio 1997 al n. 37 e trascritto ad Enna il 3 gennaio stesso anno ai nn. 59/57 - nel contesto della quale il Comune di Nicosia ritrasferì, alla stessa cooperativa dante causa, in proprietà superficaria, il lotto n. 2 di cui sopra - foglio di mappa 83 - particelle 774 (ex 688/b) e 776 (ex 751/b) di complessivi mq. 2.480 - affinché



potesse procedere alla realizzazione del programma costruttivo di edilizia agevolata avente ad oggetto la costruzione di n. 12 alloggi in attuazione del decreto n. 691 del 15 maggio 1993 emesso dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca.

- Per avere realizzato il complesso edilizio composto da n. 12 (dodici) alloggi sociali di edilizia convenzionata-agevolata di cui sopra in forza della concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 17/2000, successivamente rinnovata in data 16 febbraio 2004 con concessione n. 14/04 ed in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie: n. 68/2008, n. 12/2010 e n. 77/2010.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un complesso edilizio sociale costituito da n. 6 (sei) villette a schiera denominate "V1", "V2", "V3", "V4", "V5" e "V6" e da un corpo di fabbrica composto da sei unità abitative denominate "A1", "A2", "A3", "A4", "A5" e "A6". Le villette risultano oggi censite al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 con i mappali 1176, 1177, 1178, 1179, 1180 e 1181 con i relativi subalterni, mentre, l'edificio (palazzina) che ospita le restanti unità abitative con relative pertinenze è censito al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 col mappale 1175 (subalterni da 1 a 16).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nello specifico, costituiscono l'alloggio/villetta n. 2 di cui al menzionato programma costruttivo, sono indicati con la sigla "V2" negli elaborati grafici di progetto, sono censite al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 con il mappale 1177 (sub 1 e sub 2) e consistono nell'abitazione (sub 1) e nella relativa pertinenza/garage/autorimessa (sub 2) poi assegnati, per il diritto di superficie, ai debitori eseguiti in virtù dell'atto di assegnazione del 22/06/2011 sopra menzionato.

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 (20/06/2018).

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

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

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





**Risposta al quesito e)**

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

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

Immobili Comune di Nicosia (EN)								
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
83	1177	1	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T-1-2-3	A/3	4	Euro: 318,14	7 vani	178
83	1177	2	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T	C/6	7	Euro:82,63	25 mq	29

I dati sopra riportati sono derivanti dalla costituzione catastale del 14/02/2011 protocollo n. EN0016606, in atti dal 14/02/2011 (Riferimento di presentazione/registrazione DocFa/Planimetrie Catastali).

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

**Abitazione sita in Nicosia (EN) alla Via Raffaello - Foglio 83 – Part. 1177 – Sub 1**

Indirizzo: Via Raffaello

Piano: Terra – primo – secondo e terzo

Categoria: A/3 – classe 4

Vani: 7

Rendita: 318,14

Sup. Catastale: 178 mq. compreso aree scoperte

160 mq. escluso aree scoperte

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



- Al Primo piano è stata rilevata la realizzazione di nuovi elementi divisorii interni in cartongesso aventi funzione di delimitazione e rivestimento del camino;
- Al Secondo piano è stata rilevata una sensibile variazione dimensionale relativamente alla lunghezza dei balconi prospicienti via G. Falcone;
- Al Terzo piano (sottotetto), contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto, non è rilevabile alcuna parete di separazione tra la zona originariamente destinata alla collocazione dei serbatoi idrici e la restante parte del sottotetto (zona dichiarata in progetto come inagibile/inaccessibile). Di fatto, l'intero sottotetto - sebbene presenti delle altezze variabili da 40 cm a 180 cm - è accessibile ed è utilizzato come locale di sgombero.

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

Autorimessa sita in Nicosia (EN) alla Via Raffaello - Foglio 83 – Part. 1177 – Sub 2

Indirizzo: Via Raffaello

Piano: Terra

Categoria: C/6 – classe 7

Consistenza: 25 mq.

Sup. Catastale: 29 mq.

Planimetria Catastale: Presente e conforme con lo stato dei luoghi a meno di lievi differenze non rilevanti in fini catastali [V. allegato n. 6.2.1 – sovrapposizione planimetrie catastali con il rilievo dello stato dei luoghi].

***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:

**I.1 - ISCRIZIONE** nn. 7310/936 del 15/07/2008 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2008, notaio Massimo Rizzo di Nicosia - rep. 31824, a favore di un istituto di



credito fuso ed incorporato nella società creditrice (creditore precedente) per effetto dell'atto a rogito del Notaio Andrea Gianelli di Torino in data 19/10/2010 – rep. 19430 – racc. 12674, Contro la Cooperativa edilizia dante causa agli odierni debitori eseguiti, per il diritto di superficie sul lotto costituito dalle p.lle 776 - 774 e sui fabbricati, all'epoca in corso di costruzione, ivi insistenti (fabbricato oggetto di esecuzione ed altri fabbricati realizzati nell'ambito del medesimo piano costruttivo). Capitale euro 991.597,00 - Ipoteca euro 1.487.396,00 - Durata 20 anni.

A margine della suddetta nota si segnalano:

- ANNOTAMENTO nn. 5648/466 del 01/07/2011 derivante da erogazione a saldo;
- **ANNOTAMENTO nn. 5649/467 del 01/07/2011** derivante da frazionamento in quota del 18/05/2011, notaio Massimo Rizzo di Nicosia - rep. 34177, col quale venivano attribuiti agli immobili p.lle 1177 sub 1 e sub 2 (immobili oggetto di pignoramento) una quota capitale di euro 82.633,08 ed una ipoteca di euro 123.949,67.

**I.2 - ISCRIZIONE** nn. 9941/1417 del 16/10/2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2009, notaio Massimo Rizzo di Nicosia - rep. 32835, a favore di un istituto di credito fuso ed incorporato nella società creditrice (creditore precedente) per effetto dell'atto a rogito del Notaio Andrea Gianelli di Torino in data 19/10/2010 – rep. 19430 – racc. 12674, Contro la Cooperativa edilizia dante causa agli odierni debitori eseguiti per il diritto di superficie sul lotto costituito dalle p.lle 776, 774 e sui fabbricati, all'epoca in corso di costruzione, ivi insistenti (fabbricato oggetto di esecuzione ed altri fabbricati realizzati nell'ambito del medesimo piano costruttivo). Capitale euro 163.782,00 - Ipoteca euro 327.56,00 - Durata 20 anni.

A margine della suddetta nota si segnalano:

- ANNOTAMENTO nn. 5650/468 del 01/07/2011 derivante da erogazione a saldo;
- **ANNOTAMENTO nn. 5651/469 del 01/07/2011** derivante da frazionamento in quota del 18/05/2011, notaio Massimo Rizzo di Nicosia - rep. 34178, col quale venivano attribuiti agli immobili p.lle 1177 sub 1 e sub 2 (immobili oggetto di pignoramento) una quota capitale di euro 13.648,50 ed una ipoteca di euro 27.297,00.

**I.3 – ISCRIZIONE** nn. 11179/1195 del 17/12/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 16/12/2010, notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep. 33822, a favore del creditore precedente, Contro la Cooperativa edilizia dante causa agli odierni debitori eseguiti per il diritto di superficie sul lotto costituito dalle p.lle 776, 774 e sui fabbricati, all'epoca in corso di



costruzione, ivi insistenti (fabbricato oggetto di esecuzione ed altri fabbricati realizzati nell'ambito del medesimo piano costruttivo). Capitale euro 101.246,00 - Ipoteca euro 202.492,00 - Durata 20 anni.

A margine della suddetta nota si segnalano:

- ANNOTAMENTO nn. 5652/470 del 01/07/2011 derivante da erogazione a saldo;
- **ANNOTAMENTO nn. 5653/471 del 01/07/2011** derivante da frazionamento in quota del 18/05/2011, notaio Massimo Rizzo di Nicosia - rep. 34179, col quale venivano attribuiti agli immobili p.lle 1177 sub 1 e sub 2 una quota capitale di euro 8.437,17 ed una ipoteca di euro 16.874,33.

**I.4 – ISCRIZIONE** nn. 8718/457 del 28/11/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/03/2014 emesso dal Giudice di Pace di Nicosia – rep. 20, a favore di soggetto estraneo al presente procedimento esecutivo immobiliare, contro il debitore esecutato n. 2 per la quota pari ad ½. Capitale euro 2.681,50 - Ipoteca euro 6.000,00

**I.5 – ISCRIZIONE** nn. 1161/68 del 22/02/2018 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2017 emesso dal Tribunale di Enna rep. 137, a favore del creditore intervenuto n. 1, Contro entrambi i debitori esecutati. Capitale euro 13.206,27 - Ipoteca euro 20.000,00.

**T.1 - TRASCRIZIONE** nn. 3749/3188 del 20/06/2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna in data 08/06/2018 - rep. 545.

A favore del creditore procedente, Contro entrambi i debitori esecutati per la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà superficaria sulle p.lle n. 1177 sub 1 e n. 1177 sub 2 - Foglio 83 – Comune di Nicosia.

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

- **ISCRIZIONE “I.1”**, limitatamente all’ANNOTAMENTO nn. 5649/467 del 01/07/2011;
- **ISCRIZIONE “I.2”**, limitatamente all’ANNOTAMENTO nn. 5651/469 del 01/07/2011;
- **ISCRIZIONE “I.3”**, limitatamente all’ANNOTAMENTO nn. 5653/471 del 01/07/2011;
- **ISCRIZIONE “I.5”**;
- **TRASCRIZIONE “T.1”**.



**Risposta al quesito g)**

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

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione si è fatto riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Nicosia (EN) in data 09/01/2019 – Prot. n. 30330 [vedasi allegato n. 9] - da cui è possibile desumere che l'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento - censita in catasto al foglio 83 col mappale 1177 - risulta ubicata all'interno della zona territoriale omogenea "C3 – Estensiva di espansione" del vigente Piano Regolatore Generale ed è gravata da vincolo paesaggistico.

**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**

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono, di fatto, una villetta unifamiliare (da cielo a terra) del tipo a schiera con relativa corte di pertinenza.

La menzionata villetta è stata realizzata nell'ambito di un più ampio piano costruttivo avente ad oggetto l'edificazione di un complesso edilizio sociale costituito da n. 6 (sei) villette a schiera



denominate "V1", "V2", "V3", "V4", "V5" e "V6" e da un corpo di fabbrica (palazzina) composto da sei unità abitative denominate "A1", "A2", "A3", "A4", "A5" e "A6".

Le villette risultano oggi censite al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 con i mappali 1176, 1177, 1178, 1179, 1180 e 1181 con i relativi subalterni, mentre, l'edificio (palazzina) che ospita le restanti unità abitative con le relative pertinenze è censito al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 col mappale 1175 (subalterni da 1 a 16) [\[vedasi allegato n. 3 – mappa catastale\]](#).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nello specifico, costituiscono l'alloggio/villetta n. 2 di cui al menzionato programma costruttivo, sono indicati con la sigla "V2" negli elaborati grafici di progetto, sono censite al catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio di mappa 83 con il mappale 1177 (sub 1 e sub 2) e consistono nell'abitazione (sub 1) e nella relativa pertinenza/garage/autorimessa (sub 2).

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

- Concessione Edilizia n. 17/2000 del 17/03/2000, rinnovata il 16/02/2004 con provvedimento n. 14/2004;
- Autorizzazione Edilizia in Variante n. 68/2008 del 01/09/2008;
- Autorizzazione Edilizia al completamento n. 12/2010 del 17/03/2010 (proroga alla precedente autorizzazione);
- Autorizzazione Edilizia in variante n. 77/2010 del 27/10/2010 – Pratica 6151/R – Prot. N. 16472;

Per lo stesso complesso edilizio è stato rilasciato certificato di Abitabilità/Agibilità n. 04/11 del 20/04/2011 – Pratica 6151/R [\[vedasi allegato n. 5\]](#).

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia (EN) inerente al progetto allegato all'autorizzazione Edilizia in variante n. 77/2010 del 27/10/2010 (ultimo titolo abilitativo rilasciato) [\[vedasi allegato n. 5\]](#), è possibile asserire quanto segue:

- L'unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia (EN), via Raffaello – **Foglio 83 - partt. 1177 – sub 1 (Abitazione) risulta NON conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.** Le difformità Edilizie rilevate sono state messe in evidenza nell'allegato n. 6.3 della presente relazione, ove sono stati sovrapposti gli elaborati grafici di cui all'autorizzazione edilizia in variante n. 77/2010 (allegato n. 5) col rilievo dello stato dei luoghi (allegato n. 6.1).



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

- o Al Primo piano è stata rilevata la realizzazione di nuovi elementi divisori interni in cartongesso aventi funzione di delimitazione e di rivestimento del camino;
- o Al Terzo piano (sottotetto), contrariamente a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, non è rilevabile alcuna parete di separazione tra la zona originariamente destinata alla collocazione dei serbatoi idrici (riserva idrica) e la restante parte del sottotetto (zona dichiarata in progetto come inagibile ed inaccessibile). Di fatto, l'intero sottotetto - sebbene presenti delle altezze variabili da 40 cm a 180 cm - è accessibile ed è utilizzato come locale di sgombero.

La difformità sopra evidenziata e relativamente al piano primo può essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico edilizio ed il relativo costo può essere stimato in euro 1.400,00.

La difformità individuata al terzo piano (sottotetto) non risulta suscettibile di sanatoria e, pertanto, è solo possibile prevedere il ripristino dello stato di progetto mediante la creazione degli elementi divisori tra la zona destinata a "Riserva idrica" e la zona dichiarata "Inagibile" al fine di impedirne l'accessibilità. Il relativo costo può essere stimato in euro 1.000,00.

- L'unità immobiliare sita nel Comune di Nicosia (EN), via Raffaello – **Foglio 83 - partt. 1177 – sub 2 (Autorimessa) risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia** così come evidenziato nell'allegato 6.3.1 della presente relazione.



**Risposta al quesito i)**

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

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

Tale diritto deriva dal titolo di “livello” concesso dal Comune di Nicosia (concedente).

Infatti, dalla visura storica allegata, si evince che la particella di terreno 1177 del foglio 83 (area di sedime delle unità immobiliari oggetto di esecuzione compreso adiacente corte pertinenziale privata) deriva dalle originarie particelle 774 (ex 668/b) e 776 (ex 751/b) e che la particella 668 fino al 20/12/1986 risultava gravata dal “*Diritto del Concedente*” in favore del Comune di Nicosia (attuale detentore della “*proprietà per l’area*” sulla particella 1177 – giusta cessione a titolo gratuito del 20 dicembre 1996 e convenzione stipulata in pari data di cui alla risposta al quesito c).

**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 83 – Part. 1177 sub 1 e 2) ammontano a circa € 100, non esistono procedimenti giudiziari a carico degli stessi immobili e le spese condominiali risultano regolarmente pagate [Vedasi allegato n. 1].

**Risposta al quesito m)**

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

Sulla base delle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU è stato possibile accertare, per l’immobile





ad uso abitativo (part. 1177 – sub 1), l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 15/04/2011, avente validità fino al 15/04/2021 ed allegato all'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 22/06/2011 (trasferimento proprietà superficaria in favore dei debitori). Dal certificato sopra menzionato si evince che l'immobile ad uso abitativo in argomento (part. 1177 – sub 1) è classificabile in Classe Energetica "C" ed i relativi *indici di prestazione energetica* espressi in [KWh/m<sup>2</sup> \* anno] sono i seguenti:

- Indice Energia Primaria (Riscaldamento): 53,5
- Indice Energia Primaria (Acqua calda sanitaria): 21,8
- Indice Involucro (EPi,invol): 33,5
- Rendimento medio stagionale impianto: 0,67.

#### ***Risposta al quesito n)***

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

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

#### ***Risposta al quesito o)***

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

#### ***Ubicazione***

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono site nel Comune di Nicosia (EN) alla via Raffaello n. 1, nei pressi della piazza "Vittime della Mafia" [\[vedasi allegato n. 2 – Foto Aeree\]](#).



### *Descrizione della zona*

Il complesso residenziale che ospita le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione ricade in zona "C3 – Estensiva di espansione" ed è sottoposto a vincolo paesaggistico. Tale zona, sebbene periferica rispetto al centro urbano, risulta abbastanza popolata, in quanto, da diversi decenni, è interessata da significative trasformazioni urbanistiche ed è stata oggetto di piani costruttivi destinati all'edilizia convenzionata ed agevolata. Nel raggio di circa un chilometro è anche possibile individuare: scuola elementare, Liceo Classico, Liceo Scientifico, Chiesa, Ufficio Postale, distributore di carburanti, Bar-Tabacchi, supermercati, attività commerciali di vario genere ed altro ancora.

La villetta oggetto d'esecuzione è ben collegata alle infrastrutture viarie esistenti, trovandosi in adiacenza della bretella di collegamento Panotto - Crociate che, nei pressi della stessa villetta, prende il nome di "Via Giovanni Falcone".

### *Caratteristiche sommarie dell'immobile e consistenza*

L'immobile oggetto di esecuzione consiste una villetta unifamiliare (da cielo a terra) del tipo a schiera con relativa corte di pertinenza.

Lo stesso immobile risulta contraddistinto con la sigla "V2" negli elaborati grafici di progetto e si sviluppa - oltre al sottotetto - su tre elevazioni di cui una seminterrata; la struttura portante è in cemento armato e la copertura è a tetto del tipo a due falde.

L'accesso principale avviene dalla via Raffaello n. 1, attraverso la corte comune censita al foglio 83 col mappale 1174. Dalla corte comune (lato valle) si accede direttamente ai locali posti al piano terra di cui appresso ed, inoltre, attraverso una scala esterna privata di pertinenza dell'abitazione che si di parte dalla menzionata corte comune, è possibile raggiungere il primo piano ove è rilevabile l'accesso principale alla porzione avente destinazione abitativa. Al primo piano è anche possibile rilevare un accesso secondario dal lato di monte, attraverso un ingresso carrabile prospiciente via Giovanni Falcone (strada pubblica che di fatto si sviluppa parzialmente sulla particella 1173 – Bene comune non censibile/corte comune di pertinenza del complesso residenziale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione); dalla strada destinata al pubblico transito (Via G. Falcone) si accede direttamente alla corte di pertinenza della porzione abitativa oggetto d'esecuzione e, da quest'ultima, attraverso una apertura di grandi dimensioni, si ha accesso diretto al vano cucina posto al primo piano.



Nello specifico, la villetta oggetto di esecuzione risulta composta da due unità immobiliari urbane. L'unità immobiliare censita in catasto con la Part. 1177 sub 1 è destinata ad abitazione, mentre, l'unità immobiliare censita in catasto con la part. 1177 sub 2 è destinata ad autorimessa.

**L'AUTORIMESSA** (Part. 1177 sub 2) si trova al piano terra (di fatto piano seminterrato), ha pianta rettangolare, consistenza catastale di mq. 25 e presenta un solo accesso dall'esterno (lato valle), attraverso la corte comune (part. 1174) ed attraverso la scivola privata di pertinenza per l'accesso carrabile.

### **Riepilogo caratteristiche Abitazione sita in Nicosia (EN) alla Via Raffaello - Foglio 83 – Part. 1177**

#### **– Sub 2:**

- Indirizzo: Via Raffaello n. 1
- Piano: Terra
- Categoria: C/6 – classe 7
- Consistenza: 25 mq.
- Sup. Catastale: 29 mq.
- *Epoca di realizzazione:* dal 07/07/2007 al 19/11/2010;
- *Struttura portante:* Cemento armato ordinario;
- *Finiture interne:* Pavimentazione in ceramica, intonaci;
- *Finiture esterne:* intonaco per esterni con isolamento termico a cappotto, infissi in Legno;
- *Accessi dall'esterno:* n. 1 attraverso corte comune e scivola privata di pertinenza;
- *Impianti:* elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali:* Buone.

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

**L'ABITAZIONE** con le relative pertinenze (Part. 1177 - sub 1) si sviluppa su tre elevazioni e, più dettagliatamente, è possibile rilevare:

- Al piano terra (di fatto piano seminterrato) un vano destinato a locale di sgombero, di pertinenza della soprastante abitazione (non direttamente comunicante con la soprastante parte abitativa), avente pianta rettangolare, accesso autonomo dall'esterno (lato valle – attraverso la corte comune - part. 1174) e direttamente comunicante con l'autorimessa di cui sopra (Part. 1177 - sub 2);
- Al primo piano, a cui si perviene attraverso una scala esterna privata di pertinenza dell'abitazione che si di parte dalla menzionata corte comune, è possibile rilevare un vano



adibito a soggiorno, una lavanderia-w.c. ed una cucina-pranzo con annessa corte privata di circa mq. 153 (in catasto 152.63 mq.) raggiungibile attraverso l'ampia apertura verso l'esterno (lato monte);

- Il secondo piano, raggiungibile attraverso una scala interna, è costituito da un disimpegno, tre camere ed un bagno;
- Il terzo piano è costituito da un sottotetto interamente utilizzato come locale di sgombero. Occorre evidenziare che - in accordo sia con la documentazione di progetto che con la documentazione presente agli atti catastali (planimetria catastale) - detto locale dovrebbe essere agibile solo per la parte destinata ad ospitare i serbatoi idrici (circa mq. 3,36), mentre, la restante parte dovrebbe risultare inaccessibile.

### **Riepilogo caratteristiche Abitazione sita in Nicosia (EN) alla Via Raffaello - Foglio 83 – Part. 1177**

#### **– Sub 1:**

- *Indirizzo:* Via Raffaello n. 1;
- *Piano:* Terra – primo – secondo e terzo;
- *Categoria:* A/3 – classe 4;
- *Vani:* 7;
- *Sup. Catastale:* 178 mq. compreso aree scoperte;  
160 mq. escluso aree scoperte;
- *Epoca di realizzazione:* dal 07/07/2007 al 19/11/2010;
- *Struttura portante:* Cemento armato ordinario;
- *Finiture interne:* Pavimentazione in ceramica, intonaci;
- *Finiture esterne:* intonaco per esterni con isolamento termico a cappotto, infissi in Legno;
- *Accessi dall'esterno:* n. 1 attraverso corte comune – n. 1 attraverso strada destinata al pubblico transito (Via G. Falcone) e corte privata di pertinenza;
- *Impianti:* elettrico, idrico e fognario;
- *Condizioni generali:* Buone.

[Vedasi allegato n. 7 – Foto da n. 9 a n. 50]



**Risposta al quesito p)**

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

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

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

Riguardo la stima del diritto di piena proprietà si è fatto riferimento alle informazioni assunte presso operatori nel settore, previa verifica della congruenza dei dati desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenda delle Entrate – Servizi Territorio e previa verifica della congruenza con le quotazioni on-line messe a disposizione da alcune agenzie specializzate nel settore delle stime immobiliari.

Occorre precisare che il valore determinato sulla base delle indicazioni sopra riportate, in forza dei prezzi ordinari rilevabili, è relativo alla piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Nel caso in questione, però, il diritto oggetto di pignoramento non è la piena proprietà bensì la "proprietà superficaria" stante che la proprietà dell'area relativamente agli immobili pignorati appartiene - giusta convenzione del 20/12/1996 - al Comune di Nicosia.



Per quanto sopra, ai fini della corretta determinazione del valore del diritto di superficie (diritto trasferibile nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare) si ritiene necessario detrarre al valore del diritto di piena proprietà il costo occorrente ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale di Nicosia, in conformità alle leggi vigenti e in attuazione della deliberazione n. 9 del 10/04/2018 del Consiglio Comunale e della deliberazione n. 171 del 06/11/2018 della Giunta Comunale, ha proposto la trasformazione del "DIRITTO DI SUPEFICIE" in "DIRITTO DI PROPRIETÀ" delle aree - già comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e nei Programmi costruttivi - già assegnate in diritto di superficie, nonché la rimozione dei vincoli convenzionali, su richiesta degli assegnatari e previo pagamento di un corrispettivo che, per gli immobili in questione - sulla base delle informazioni assunte presso il competente ufficio comunale - può essere stimato nella misura di circa euro 4.000,00.

Concludendo, 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:



Immobili Comune di Nicosia (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà Superficiaria debitori eseguiti	Sup. Commerciable [mq]	Valore Unitario Piena Proprietà [€/mq]	Valore Piena Proprietà [€]
83	1177	1	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T-1-2-3	Abitazione	A/3	4	Euro: 318,14	7 vani	178	1/2 + 1/2 = 1/1	178	1350	€ 240.300,00
83	1177	2	NICOSIA (EN) - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T	Autorimessa	C/6	7	Euro:82,63	25 mq	29	1/2 + 1/2 = 1/1	29	400	€ 11.600,00
<b>TOTALE</b>												€ 251.900,00	
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE												-€ 600,00	
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA												-€ 1.400,00	
A DETRARRE COSTO LAVORI PER ADEGUAMENTO ALLO STATO DI PROGETTO												-€ 1.000,00	
RESTA VALORE PIENA PROPRIETA'												€ 248.900,00	
A DETRARRE COSTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICE IN DIRITTO DI PROPRIETA'												-€ 4.000,00	
<b>RESTA VALORE PROPRIETA' SUPERFICIARIA (VALORE OGGETTO DI PIGNORAMENTO)</b>												<b>€ 244.900,00</b>	

**Risposta al quesito q)**

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

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

**Risposta al quesito r)**

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

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

**Risposta al quesito s)**

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

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

**Risposta al quesito t)**

**Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

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





Per quanto riguarda la seconda parte del quesito "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 ai debitori (quota pari ad 1/1 del diritto di superficie sugli immobili oggetto d'esecuzione).

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

**Nicosia, lì 17/01/2019**

**IL C.T.U.**

**Ing. Filippo Scardino**

---

