

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

-----  
**G.E.: Dr. NUNZIO NOTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

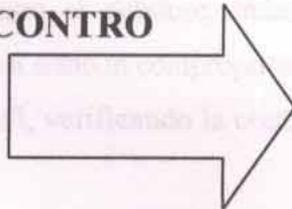
**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**  
**n. 117/2014 R.G. Es.**

**PROMOSSO DA:**

\*\*\*\*\*

-----  
Con l'avvocato  
**MARCELLA**  
**POLIZZOTTO**

**CONTRO**



**I Sig.ri \*\*\*\*\***

**Troina li, 5 DICEMBRE 2015**

**IL C.T.U.**

**(dott.ing. Alfio Giachino)**

*Carmelo Lentini*

Depositato nella  
Cancelleria del Tribunale oggi

09/12/2015

IL FUNZIONARIO ORDINARIO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Carmelo Lentini



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 117/2014 R.G. Es. promosso da **Unicredit Credit Management Bank SPA** contro i Sig. ri \*\*\*\*\*.

Ill.mo Signor **G.E. Dr. NUNZIO NOTO**

**TRIBUNALE DI ENNA**

### PREMESSA

La S.V.I., all'udienza del 22/4/2015, nominava il sottoscritto Ing. Alfio Giachino, con studio in Troina alla Via G. Leopardi n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Nella stessa udienza, essendo presente in aula, prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato il conferimento dell'incarico contenente i seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili 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;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
  - j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (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'acquisito (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.);
  - k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
  - l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
  - m) 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;
  - n) 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;
  - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
  - p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
  - q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del

giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni;

La S.V.I., nel concedere il termine di giorni 90 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del 23/09/2015 e, in quella data, a seguito di accordata richiesta di proroga, all'udienza del 09/12/2015.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, divisa nei seguenti paragrafi:

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
2. Risposte ai quesiti del mandato;
3. Conclusioni.

#### **1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come descritto nell'allegato verbale di sopralluogo, con raccomandata a.r. del 19.06.2015 diretta ai debitori eseguiti sig.ri coniugi \*\*\*\*\* e con p.e.c. di pari data diretta all'Avv. Marcella Palazzotto, procuratore del creditore procedente Unicredit Credit Management Bank Spa, diedi comunicazione che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 26.06.2015 alle ore 9.00, con appuntamento nell'abitazione dei debitori sita in Nicosia alla c.da Cirata snc oggetto di uno dei luoghi di perizia.

In quella data, constatando l'assenza delle parti e quindi l'impossibilità di accedere ai luoghi, motivo il rinvio delle operazioni peritali che, a seguito di intercorsi colloqui telefonici con i debitori eseguiti (i quali mi rappresentavano di non aver ricevuto la raccomandata) venivano fissati per il 04.07.2015.

In data 04.07.2015, si dava avvio alle operazioni peritali iniziando dal fabbricato in c.da Cirata, operazioni consistite in rilievi fotografici e verifiche metriche e per queste ultime, insieme ad altre parti tecniche salienti ai fini della valutazione del bene, sono stati presi appunti su separato foglio per meglio poi esporli in relazione.

Nello stesso giorno, accompagnato dai debitori, si è eseguito sopralluogo nella proprietà sita in contrada Paolo Bosco di Nicosia, dove, sulla particella di terreno n. 299 – fg. 30 non soggetta ad iscrizione immobiliare, insistevano due fabbricati distinte in catasto con le partt. 296 e 298, fabbricati con strutture in vetusta muratura ormai in stato di totale abbandono, caratterizzati da muri crollati e complessivamente assimilabili a dei ruderi privi di qualsivoglia requisito di abitabilità/agibilità.

Di seguito ci si spostava presso l'u.i.u. sita in Nicosia alla Via Nicolò Mirabella n.1, distinta in catasto al foglio 82 – part.5586- sub 4 e 5, rispettivamente categorie catastali C/2 e C/6; In tali luoghi si procedeva ad eseguire un rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali, ai fini di verifiche e rilascio di documentazione, hanno avuto seguito con accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia e l'Agenzia delle Entrate di Enna.

## 2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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 22/10/2014, prodotto in atti, trascritto il 05/11/2014 ai numeri 7666/6173 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori eseguiti sono ( i beni, oggetto di successiva formazione dei lotti e valutazione d'insieme, sono stati raggruppati rispetto alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento immobiliare dal n. 1 al n. 5):

1. – **quota intera** della proprietà delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5.

**Dati catastali:** le uu.ii.uu., nel N.C.E.U., intestate per intero alla proprietaria debitrice sig.ra \*\*\*\*\* , sono così identificate:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €.	
82	5586	4	C/2	9	22(mq.)	92,03	P.T.
82	5586	5	C/6	8	32(mq.)	123,95	P.T.

Le uu.ii.uu., facenti parte di un fabbricato a più elevazioni, confinano a nord e ad est con proprietà di terzi, a sud con la Via Bartolomeo Provenzale e ad ovest con Via Nicolò Mirabella.

2. – **quota intera** della proprietà dei fabbricati siti in Nicosia – contrada “ Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.

**Dati catastali:** gli immobili, nel N.C.E.U., intestati per intero alla proprietaria debitrice sig.ra \*\*\*\*\* , sono così identificati:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €.	
30	296	=	A/3	2	6,5(vani)	191,35	P.T.
30	298	=	C/2	1	39(mq.)	70,50	P.T.

I fabbricati confinano su tutti i lati con terreno agricolo libero – part. 299 (non sottoposta a esecuzione immobiliare), di cui la debitrice risulta livellaria.

3. – quota di ½ indivisa della proprietà del fabbricato urbano sito in Nicosia – “contrada Cirata snc” e quota di ¼ ciascuno indivisa con il condebitore coniuge \*\*\*\*\* dell’annesso appezzamento di terreno;

**Dati catastali:** il fabbricato ed i terreni, di proprietà per ½ indiviso del condebitore coniuge \*\*\*\*\* , in regime patrimoniale di comunione legale, in Catasto, sono così identificati:

**Fabbricati**

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €.
85	420	=	A/7	2	19(vani)	1.275,65 Piano: T - 1 - 2 - 3

**Terreni**

FG	PART.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
85	433	0.33.00	Porz. AA-Uliveto	1	18,75	10,23
85	433	0.19.86	Porz. AB-Sem.arb.	3	9,23	2,05
85	67	0.03.63	Uliveto	1	2,06	1,12
Totale		0.56.49				

Il terreno, con annesso il fabbricato, confina a Nord con la S.S. 117 dalla quale si accede e, dagli altri tre lati, con proprietà di terzi.

I dati catastali per l’identificazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare corrispondono con quelli descritti nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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;

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti, si è accertata la titolarità dei beni ricadenti nel foglio 82 (partt. 5586/sub 4 e 5) e nel foglio 30 (partt. 296 e 298) in capo alla debitrice esecutata sig.ra \*\*\*\*\* e per quelli ricadenti nel foglio 85 (partt. 420, 433 e 67) la titolarità per ½ indiviso in capo al condebitore coniuge \*\*\*\*\* , in regime patrimoniale di comunione legale, e per l’altra metà indivisa di proprietà di altro soggetto.

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

**U.U.I.U.** site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5.

Dagli accertamenti eseguiti e dal certificato notarile in atti, la piena proprietà delle uu.ii.uu. in esame pervenne alla debitrice esecutata sig.ra \*\*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita da parte dei sig.ri \_\_\_\_\_ (per il diritto di abitazione),

\_\_\_\_\_ (per il diritto di proprietà), \_\_\_\_\_), rogato il 19/05/1999

in Notaio Massimo Rizzo da Nicosia – rep. 18362/8849, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/06/1999 ai nn. 4421/3938;

A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ pervennero, unitamente ad altri beni, per atto di donazione trascritto il 7/10/1983 - nn. 8799/8186, redatto il 22/09/1983 in Notaio F.P. Polizzano da Nicosia.

**Fabbricati siti in Nicosia** – contrada “Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti, la piena proprietà delle uu.ii.uu. in esame, unitamente ad altri beni, pervenne alla debitrice esecutata sig.ra \*\*\*\*\* in forza dell'atto di divisione del 29/08/2001 rogato in Notaio Massimo Rizzo da Nicosia – rep. 21268/10260, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14/09/2001 ai nn. 7036/6330;

A favore della debitrice \*\*\*\*\* e del fratello pervenne, unitamente ad altri beni, per successione in morte del padre, deceduto l'1/03/2001, presentata presso l'Ufficio del Registro di Nicosia il 09/04/2001 – rep 146/173 – trascrizione del 20.06.2001 nn. 4829/4358;

A favore del defunto genitore e dei figli pervenne per successione in morte della madre sig.ra \*\*\*\*\* , deceduta il 12/08/1993, presentata presso l'Ufficio del Registro di Nicosia il 13/01/1996 – rep 38/166 – trascrizione del 22.2.1996 nn. 1474/1315.

**Fabbricato e terreno siti in Nicosia** – contrada “Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 (fabbricato), 433 e 67 (terreni).

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti, la proprietà per ½ indiviso dei beni in esame, e per l'altra metà indivisa al sig. \*\*\*\*\* , pervenne al condebitore esecutato sig. \*\*\*\*\* , in regime patrimoniale di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita del 09/03/1989 – rep. 63416/14683, rogato in Notaio Salvatore Catania da Enna e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20/03/1989 ai nn. 2454/2188.

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

La documentazione prodotta in atti, unitamente a quella ipo – catastale, è idonea per un completo accertamento.

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 planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati e provvisti delle relative planimetrie catastali.

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

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile e ipotecario prodotto in atti, sui beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 21.11.2003 nn. 13230/1000, derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Nicosia a favore del Banco di Sicilia Spa, sull'intero delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – ora partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5, sull'intero dei fabbricati siti in Nicosia – contrada “ Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298, e su ½ indiviso del fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “ Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 (fabbricato), 433 e 67 (terreni);
- **Ipoteca legale** iscritta in data 10.12.2004 nn. 12728/2439, derivante da provvedimento a favore della Montepaschi Serit per la quota di ½ dei terreni – siti in Nicosia contrada “ Cirata”, in Catasto al foglio 85 – partt. 151 e 67;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 06.05.2005 nn. 5420/1713, derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Firenze a favore del Centro Leasing Spa, sull'intero delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – ora partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5, sull'intero dei fabbricati siti in Nicosia – contrada “ Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298 e su ½ indiviso del fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “ Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 (fabbricato), 433 e 67 (terreni);
- **Ipoteca legale** iscritta in data 06.12.2006 nn. 14498/3176, derivante da provvedimento a favore della Serit Sicilia Spa per la quota di ½ dei terreni – siti in Nicosia contrada “ Cirata”, in Catasto al foglio 85 – partt. 151 e 67, compreso costruzioni che vi insistono;
- **Pignoramento esattoriale** trascritto in data 16.06.2009 nn. 5846/4680, derivante da provvedimento a favore della Serit Sicilia Spa, sull'intero delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – ora partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5, sull'intero dei fabbricati siti in Nicosia – contrada “ Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298 e su ¼ del fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “ Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420

**Pignoramento immobiliare** attuale iscritto in data 05.11.2014 nn. 7666/6173, derivante da provvedimento del 22.10.2014 del Tribunale di Nicosia a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa sull'intero delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5, sull'intero dei fabbricati siti in Nicosia – contrada “Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298. e su ½ indiviso del fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 (fabbricato), 433 e 67 (terreni).

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

Come documentato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Nicosia, nel vigente P.R.G., i beni ricadenti nel foglio di mappa 85 (partt. 420, 433 e 67) e quelli ricadenti nel foglio 30 (partt. 296 e 298) ricadono in zona E – verde agricolo, mentre i beni compresi nel foglio 82 (partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5) ricadono in zona A3 – connettivo secondario.

La zona E ha indice di edificabilità dello 0,03 mc/mq. mentre la zona A3 di 5 mc/mq., entrambe le zone con le attività e prescrizioni descritte nell'allegato certificato.

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;

**UU.II.UU. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5.**

Il fabbricato, di cui fanno parte le uu.ii.uu. in esame, come da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune e come riscontrabile dalla tipologia di costruzione, è stato realizzato in un periodo precedente al 1967; lo stesso è conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

**Fabbricati siti in Nicosia – contrada “Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.**

I fabbricati, in atto nella maggiore consistenza diruti e da demolire, come da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune e come riscontrabile dalla tipologia di struttura in vetusta muratura, sono stati realizzati in un periodo precedente al 1967; gli stessi sono conformi alle norme urbanistiche attuali e vigenti all'epoca della costruzione.

**Fabbricato sito in Nicosia – contrada “Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420.**

Il fabbricato, originariamente realizzato come fabbricato rurale, è stato successivamente oggetto di cambio di destinazione ad uso abitativo, ciò con C.E. in sanatoria (allegata alla presente) n. 11/98 del 29/01/1998, rilasciata a nome del condebitore e del sig.\*\*\*\*\*.

A nome degli stessi, in data 27/07/2006, è stata rilasciata autorizzazione n. 48 per il cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere murarie, da civile abitazione a turistico ricettivo; il fabbricato, in atto, risulta essere adibito a civile abitazione da parte dei condebitori coniugi\*\*\*\*\*.

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 riscatto;

Nel corso delle operazioni peritali si è potuto accertare che tutti i beni pignorati, per le quote di appartenenza, sono nella piena disponibilità dei debitori, oltre che il fabbricato di cui al foglio 85 – part. 120 è occupato e abitato dai debitori sig.ri\*\*\*\*\*.

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; fornisci i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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.);

### Descrizione degli immobili pignorati

**UU.II.UU. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5.**

Le uu.ii.uu., distinte in due mappali, allo stato sono costituite da unico ambiente destinato a deposito; sono ubicate a piano terra con ingressi separati dal resto del fabbricato a più elevazioni di cui fanno parte, fabbricato realizzato in muratura mista ad elementi di c.c.a., in atto in buone condizioni statiche.

Esse si trovano ubicate nelle immediate vicinanze del centro urbano e ben si prestano, unitariamente, ad essere utilizzate sia a deposito che a garage.

Nel complesso hanno una superficie di mq. 54,00 (7,20 x 7,50) e altezza all'intradosso del soffitto di mt. 3,40.

I vani, pavimentati con mattonelle di scaglia di marmo, presentano un discreto livello di rifiniture e stato di conservazione; i due ingressi sono costituiti da infissi in legno e le pareti interne sono civilmente intonacate.

**Fabbricati siti in Nicosia – contrada “ Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.**

Trattasi di vetusti fabbricati rurali distanti circa Km. 8 dalla periferia dell'abitato di Nicosia, allo stato diruti (cfr. rep. fotografico) e, a parere del sottoscritto, nella maggior parte non proponibili di interventi di ristrutturazione conservativa, bensì di demolizione.

Si raggiungono attraverso strada provinciale e da questa attraverso percorso sulla particella di terreno agricolo distinto con la part. 299 non sottoposta a esecuzione immobiliare e di cui la debitrice risulta livellaria.

**Fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “ Cirata snc” , in Catasto al foglio 85 – partt. 420**

**(Fabbricato), 433 e 67 (terreni).**

**Fabbricato**

L'immobile, realizzato con struttura in c.c.a., ubicato fuori dal centro urbano ma in zona residenziale – commerciale, ha tutte le caratteristiche per essere definito villino - signorile.

Il fabbricato, oggetto di espropriazione immobiliare per ½ indiviso, ha una superficie coperta di circa mq.210,00 ed è composto da tre elevazioni fuori terra, dei quali uno seminterrato.

L'immobile ha una tipologia di suddivisione interna non tradizionale, improntata ad un misto moderno - classico (cfr. piante planimetriche catastali), gli ambienti abitabili sono distribuiti su tutti i piani come appresso indicati:

- al piano terra seminterrato sono ubicati una cucina rustica, un bagno, una lavanderia ed il garage;
- al piano primo, al quale si può accedere anche dall'esterno attraverso signorile ampia gradinata e/o dal lato opposto, sono ubicati un ingresso, un soggiorno di grande superficie, una cucina ed un bagno;
- al piano secondo, raggiungibile attraverso elegante ed accurato vano da scala, sono ubicati cinque ampie camere e tre bagni.

I suddetti piani, aventi un'altezza di mt. 3,10 il P.T., di mt. 3,40 il P.1 e di mt. 2,80 il P.2, come sopra descritti, presentano tutti un ottimo livello di rifiniture e stato di conservazione; i vani, compreso il vano scala, sono pavimentati parte in piastrelle di marmo e parte in ceramica, entrambi di ottima scelta e qualità; le porte interne sono in legno smaltato e gli infissi esterni, con interposti avvolgibili, realizzati anch'essi in legno.

L'imp., provvista d'impianto di riscaldamento, risulta dotata d'impianti, del tipo sottotraccia, idrico, elettrico e sanitario, rientranti tutti al di sopra dei comfort che presentano le case per civile abitazione.

Nel complesso l'immobile, con copertura piana praticabile (lastrico solare), nelle pavimentazioni, nelle pareti interne e nel prospetto esterno, presenta decorazioni e pitture di notevole pregio.

## **Terreno**

Gli appezzamenti di terreno, della superficie totale di Ha 0.56.49, anch'essi oggetto di espropriazione immobiliare per ½ indiviso, i quali per una porzione consentono l'accesso al fabbricato, sono complementari e di pertinenza al villino che v'insiste.

Il terreno, dal punto di vista piano – altimetrico con moderata pendenza, è colturalmente impiantato ad uliveto nella maggiore superficie.

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

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

**m)** 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;

## **Divisibilità dei beni**

### **UU.II.UU. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub. 5.**

Le uu.ii.uu., catastalmente divise in due, per la limitata superficie da ripartire in due ambienti (garage e deposito) non risulterebbe funzionale e conveniente economicamente, per cui è consigliabile procedere alla vendita in unico lotto.

### **Fabbricati siti in Nicosia – contrada “Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.**

Come descritto nei paragrafi precedenti, i fabbricati diruti nella maggiore consistenza e, tra l'altro, da demolire e racchiusi da terreno non sottoposto ad esecuzione immobiliare non sono divisibili ne commerciabili.

### **Fabbricato e terreno siti in Nicosia – contrada “Cirata snc” , in Catasto al foglio 85 – partt. 420 (fabbricato), 433 e 67 (terreni).**

I terreni e l'annesso il fabbricato, in atto non divisibili per lo stato attuale dei luoghi, ben si prestano, previa realizzazione di opere edilizie, ad una divisione, scorporando il piano terra e parte del piano primo unitamente alla quota di terreno circostante, tutto ciò con idoneo progetto di divisione e frazionamento; in atto si può procedere alla vendita in unico lotto, nel caso in specie nella quota di ½ indiviso di proprietà del condebitore in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### Composizione della vendita in lotti

Considerato quanto precede e le peculiarità dei beni, la vendita può avvenire in due separati lotti e precisamente:

- **1° Lotto:** quota intera delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub 5.

- **2° Lotto:** ½ indiviso del fabbricato urbano sito in Nicosia – contrada “ Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 e ½ indiviso dei terreni – fg. 85 partt. 433 e 67.

### Scelta del criterio di stima

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili (terreni e fabbricati) disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste di zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti per:

- **per i fabbricati** all'ubicazione del quartiere e alla sua qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza del piano, al rapporto col vicinato, ed infine anche al particolare momento di crisi economica;
- **per i terreni** all'ubicazione degli stessi rispetto ai centri abitati, alla salubrità dei luoghi, alla dotazione di elettricità della zona, all'altitudine, alla viabilità, alle caratteristiche planimetriche ed altimetriche, alla forma geometrica, alla quota sul livello del mare, alla struttura fisico - meccanica del terreno, ecc., ed infine anche per i terreni al particolare momento di crisi economica.

**Determinazione del valore commerciale attuale (prezzo base di vendita)**

Esaminato caso per caso quanto sopra descritto, si ritiene congruo attribuire, in atto, ai beni oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale come segue:

**1° LOTTO - quota intera** delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e 5586 sub 5.

-mq. 54,00 (22,00 + 32,00) x €. 800/mq. = ..... **€. 43.200,00**

**2° LOTTO - ½ indiviso** del fabbricato urbano sito in Nicosia – contrada “ Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 – cat. Catastale A7 – vani 19;

3 piani x mq. 210,00 = mq. 630,00 (superficie lorda);

mq. 630,00 x €. 1.400,00/mq. (comprensivi di pertinenze e dipendenze) = ..... **€. 882.000,00**

per la quota pignorata di proprietà del condebitore:

di €. 882.000,00 = ..... **€. 441.000,00**

indiviso dei terreni – fg. 85 partt. 433 e 67

-mq. 0,56.49 ( 0,33.00 + 0,19.86 + 0,03.63) x €. 12.000,00/Ha = ..... **€. 6.778,80**

per la quota pignorata di proprietà del condebitore:

di €. 6.778,80 = ..... **in cifra tonda.....€. 3.400,00**

**Somma nel complesso il valore del 2° lotto .....€. 444.400,00**

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

La documentazione fotografica esterna ed interna dei beni immobili pignorati è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale permette, così come da indicazioni ministeriali, la selezione delle immagini ivi inserite;

Le planimetrie catastali dei fabbricati sono state acquisite e allegate alla presente.

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari 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 proprietari debitori esecutati sono persone fisiche, il trasferimento dei beni immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, altresì le uu.ii.uu., a norma di legge, non presentano le caratteristiche di abitazione di lusso, né le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e

## CONCLUSIONI

Si verifici 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 ha 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 corrispondente nota di trascrizione sono corretti, il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

Si verifici, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli compiuti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo n. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;

**ILUU. site in Nicosia alla via Nicolò Mirabella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 e sub. 5.**

La part. 5586 sub 4 è accatastata nella categoria C2 (magazzini e locali di deposito) e la part. 5586 sub. 5 è accatastata nella categoria C6 (rimesse autorimesse ecc.); per entrambe non necessita il calcolo degli indici di prestazione energetica in quanto non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, ecc.);

**Località siti in Nicosia – contrada “Paolo Bosco”, in Catasto al foglio 30 – partt. 296 e 298.**

Per due fabbricati censiti con le partt. 296 – cat. A3 e 298 – cat. C2 (anche se *diruti e per i quali in seguito se ne consiglia la demolizione*), in ogni caso, non necessita il calcolo degli indici di prestazione energetica in quanto i locali agricoli non adibiti a residenza e i locali deposito non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone.

**Località sito in Nicosia – contrada “Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420.**

Relativamente alla prestazione energetica e alla classe energetica corrispondente al fabbricato in oggetto, lo scrivente C.T.U. ha redatto (con software Blumatica Energy) e formalmente registrato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana apposito Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente relazione.

Relativamente si riporta la classe energetica globale dell'edificio che risulta essere di tipo G e il valore della prestazione energetica globale pari a 246,68 kWh/m<sup>2</sup>.

Dall'attestato è possibile desumere ogni informazione in ordine alle prestazioni energetiche globali e parziali.

### 3 - CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare promossa da Unicredit Credit Management Bank SPA contro i Sig.ri \*\*\*\*\* , distinti e descritti come ai precedenti paragrafi, sono pertanto:

**1° LOTTO** – Costituito dalla **quota intera** della proprietà delle uu.ii.uu. site in Nicosia alla via Nicolò Mibella nn. 1 e 3, in Catasto al foglio 82 – partt. 5586 sub. 4 - Cat. C2 Cons. mq. 22 e 5586 sub. 5 Cat. C6 Cons. mq. 32, ha in atto un prezzo base di vendita di €. **43.200,00** (diconsi Euro Quarantatremiladuecento);

**2° LOTTO** – Costituito da  $\frac{1}{2}$  **indiviso** del fabbricato urbano sito in Nicosia – contrada “Cirata snc”, in Catasto al foglio 85 – partt. 420 – cat. Catastale A7 – vani 19 e  $\frac{1}{2}$  **indiviso dei terreni** – fg. 85 partt. 433 e 67 della complessiva estensione di Ha 0.5649, ha in atto un prezzo base di vendita di €. **444.400,00** (diconsi Euro Quattrocentoquarantaquattromilaquattrocento).

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

TROINA, 5 dicembre 2015



### SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE

- Allegato N. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato N. 2: Stralci planimetrici catastali;
- Allegato N. 3: Planimetrie catastali;
- Allegato N. 4: Visure catastali;
- Allegato N. 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato N. 6: Concessione edilizia in sanatoria n. 11/1998 e autorizzazione n. 48/2006 fabbricato sito in c.da Cirata;
- Allegato N. 7: Repertorio fotografico degli immobili;
- Allegato N. 8: Attestato di prestazione energetica fabbricato in c.da Cirata;
- Allegato N. 9: Lettera di trasmissione della C.T.U. inviata alle parti;
- Allegato N.10: Generalità complete dei debitori eseguiti (su foglio separato).

Con trascritto  
Depositato nella  
Cancelleria del Tribunale oggi  
16

9/12/2015  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dest. Carmelo Lombardi