



Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2022

PROMOSSA DA:

ISIDE SPE S.r.l.

e per essa BCMGlobal ASI Limited (già Link ASI Limited)

(Avv.ti Carola Pagliuca e Eleonora Borsci)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2022
promossa da: ISIDE SPE S.r.l.
e per essa BCMGlobal ASI Limited
(già Link ASI Limited)

GIUDICE: Dott. Noto Nunzio

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

INDICE SINTETICO

1	PREMESSA	<i>pag. 2</i>
2	MANDATO	<i>pag. 2</i>
3	OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA	<i>pag. 3</i>
4	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 4</i>
5	CRITERI DI STIMA	<i>pag. 5</i>
6	RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 6</i>
	<i>6.1 Identificazione dei beni immobili pignorati</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>6.2 Descrizione dei beni</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>6.3 Stato occupativo</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>6.4 Provenienza</i>	<i>pag. 15</i>
	<i>6.5 Vincoli ed oneri giuridici</i>	<i>pag. 15</i>
	<i>6.6 Condominio e altre informazioni per l'acquirente</i>	<i>pag. 16</i>
	<i>6.7 Verifica edilizia, urbanistica e catastale</i>	<i>pag. 17</i>
	<i>6.8 Consistenza</i>	<i>pag. 20</i>
	<i>6.9 Stima</i>	<i>pag. 21</i>
	<i>6.10 Congruità canone di locazione</i>	<i>pag. 26</i>
	<i>6.11 Giudizio di divisibilità</i>	<i>pag. 26</i>
7	CRITICITÀ DA SEGNALARE	<i>pag. 26</i>
8	ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	<i>pag. 26</i>

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 05.03.2022 il Giudice dott. Nunzio Noto, nominava lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8 nella causa di cui in epigrafe, disponendo lo stesso Giudice giuramento in cancelleria, ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c. mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione, di interfacciare il CTU con il custode giudiziario e provvedere ad organizzare insieme, entro 45 giorni dal provvedimento di nomina, il primo accesso nell'immobile.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 22.03.2022 accettava l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 4/2022 – promossa da ISIDE SPE S.r.l., trasmettendo detta accettazione alla cancelleria del Tribunale di Enna, avendo come termine per il deposito della consulenza, giorni 30 prima dell'udienza fissata per il 25 maggio 2022. Lo scrivente in data 09 maggio 2022 ha fatto richiesta al Giudice di una proroga vista la complessità degli immobili da stimare, avendo già fatto accesso allo stesso, insieme al Custode Giudiziario nei termini fissati dal Giudice, proroga concessa in data 11.05.2022.

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono un fabbricato destinato ad abitazione ed a magazzino/locale di deposito e relativi appezzamenti di terreno attorno a questi, il tutto localizzati in C.da Sant' Antonio snc nel Comune di Troina.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte, tutti i beni oggetto di stima sono in piena proprietà della debitrice esecutata.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione conferendo all'esperto l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) disponeva un mandato consistente nei seguenti punti elencati di seguito:

1. *Identificazione dei beni immobili pignorati*
2. *Descrizione dei beni*
3. *Stato occupativo*
4. *Provenienza*
5. *Vincoli ed oneri giuridici*
6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente*
7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
8. *Consistenza*
9. *Stima*
10. *Congruità canone di locazione*
11. *Giudizio di divisibilità*

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. al fine dell'acquisizione della documentazione sugli immobili ha acquisito preliminarmente:

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare, estratto di mappa del Foglio 41 e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza; inoltre ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 03.01.2022 Rep. N. 861, giusta trascrizione del 17.02.2022 ai NN. 1046/934 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

Fabbricato sito nel Comune di Troina in C.da Sant'Antonio snc, ed identificato al Catasto Fabbricato come segue:

1. *foglio 41, particella 290, sub 2, categoria A/7, vani 8,5, piano T-1-2;*
2. *foglio 41, particella 290, sub 3 categoria C/2, mq 44, piano T;*

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Troina in C.da Sant'Antonio ed identificati al Catasto Terreni come segue:

3. foglio 41, particella 289, are 26 e centiare 96;

4. foglio 41, particella 291, centiare 78.

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono stati acquisite:
 - a. visure storiche, degli immobili identificati al foglio 41 part. 290 sub 2 e 3 e degli appezzamenti di terreno identificati al foglio 41 partt. 289 e 291, tutti identificati nel Comune di Troina;
 - b. planimetrie catastali immobili foglio 41 part. 290 sub 2 e 3 del comune di Troina.
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Troina** (richiesta accesso agli atti presentata in data 04.04.2022) è stata trovata la Concessione Edilizia N. 7745/197/95 rilasciata in data 01/12/1995, comprensiva di elaborati e del Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Enna N. 8639 Gruppo 3/3 del 29.11.1994 citato anche nella concessione edilizia di cui sopra.
Inoltre sempre nella pratica all'UTC del Comune di Troina sono stati acquisiti i seguenti documenti:
 - ✓ Autorizzazione allo scarico reflui insediamenti civili ed assimilabili - Port. 280 del 29.02.1996

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 20 aprile 2022

Lo scrivente C.T.U. in data 04.04.2022, in collaborazione come da mandato dal Giudice, concordava insieme al custode giudiziario Avv. Giambattista Lo Pinzino, l'inizio delle operazioni peritali stabilendo di svolgere il primo accesso giorno 20.04.2022 alle ore 10,30 presso i luoghi oggetto di causa e precisamente in C.da Sant' Antonio snc nel Comune di

Troina, notificando detta comunicazione mediante PEC allo stesso Custode Giudiziario ed all'avvocato della parte procedente, tramite raccomandata A/R alla debitrice esecutata.

All'appuntamento erano presenti:

- per le parti procedenti, nessuno,
- per la parte debitrice, la stessa debitrice accompagnata dal marito, i quali si sono resi disponibili ad assistere il CTU e il Custode Giudiziario durante lo svolgimento delle operazioni peritali e della presa in possesso dell'immobile.

Lo scrivente insieme al Custode dopo aver messo a conoscenza i presenti sul mandato ricevuto, sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, hanno chiesto di poter accedere sui luoghi oggetto di causa al fine di poter visionare gli stessi, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già in precedenza acquisita ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna ed il Comune di Troina

Al termine dei rilievi sugli immobili oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario e della debitrice esecutata, le operazioni peritali venivano concluse con redazione, lettura e sottoscrizione di opportuno verbale di sopralluogo da parte dei presenti (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Troina Periodo 2021 – Secondo Semestre - nelle destinazioni di abitazione, autorimesse e capannoni/laboratori per attività produttivi nel verde agricolo. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato ed il mantenimento degli immobili, alle rifiniture degli stessi, allo loro ubicazione e relativa distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, oltre a tenere conto di quei costi necessari per poter rendere l'immobili regolare e conforme al progetto approvato, norme urbanistiche e statiche.

6. RELAZIONE DI STIMA

6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati".

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati estrapolati dal sottoscritto CTU, provvedendo ad acquisire come sopra esplicitato visura storica e planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia dell'Entrate di Enna ed estratto di mappa dal sistema informatico PST giustizia (*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure*)

Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Casa unifamiliare in villino sito sul territorio del Comune di Troina, alla C.da Sant' Antonio snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 41:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
41	290	2	-	-	A/7	1	8,5 vani	Totale: mq 242 Totale escluse aree scoperte: mq 222	<i>Euro</i> 610,19

Detto fabbricato si sviluppa su tre elevazioni e precisamente, il piano terra risulta quota seminterrato avendo due prospetti liberi, il piano primo completamente fuori terra ed il piano secondo corrispondente con il sottotetto anch'esso ad uso abitabile, fabbricato con copertura a doppia falda caratterizzata da due falde affiancate tra loro. Al piano terra lungo il prospetto Nord si ha un portico da cui si può accedere alla parte interna, che immette nell'attuale salone/cucina se pur l'accesso principale dovrebbe essere al piano primo dal terrazzo a contorno di tutto il piano e due portici laterali a questo, il cui accesso da uno di questi immette nel locale soggiorno. Al piano sottotetto si accede dalla scala interna che collega tutti i tre piani. Detta unità immobiliare confina da un lato con l'unità immobiliare identificata come part. 290 sub. 3, mentre dagli altri lati con la corte esterna, caratterizzata da spiazzi e rampe di collegamento, ricadenti sempre nella particella 290 quali corte del corpo di fabbrica, quest'ultima a sua volta circondata dalla particella 289 facente parte anch'essa della debitrice. L'accesso alla corte e quindi al fabbricato, avviene mediante una strada interna comune ai diversi proprietari dei fondi limitrofi che si dirama dalla Strada Statale 575 (Troina - Catania),

strada perfettamente pavimentata in calcestruzzo evidenziando che non è indicata e rappresentata in nessuna planimetria o documento riscontrato, neppure sull'estratto di mappa catastale, se pur materializzata nei luoghi anche dalle recinzioni dei fondi che la delimitano.

Imm. 2 - Fabbricato destinato a locale magazzino/deposito sito sul territorio del Comune di Troina, alla C.da Sant' Antonio snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 41:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
41	290	3	-	-	C/2	1	mq 44	Totale: mq 55	Euro 106,80

Fa parte del corpo di fabbrica della part. 290 sub. 2 ed è in adiacenza a questo al piano terra ad uso magazzino/deposito. Confina anch'esso con la corte esterna della particella 290 lungo il prospetto Est avendo un'ampia apertura di accesso, con la part. 290 sub. 2 a Nord, con terrapieno nella parte retrostante ad Ovest in adiacenza alla particella di terreno 291, mentre a Sud in parte scoperta ed in parte con terrapieno. Il raggiungimento di detta particella avviene similmente a quella della part. 290 sub. 2.

Imm. 3 - Appezamento di terreno sul territorio del Comune di Troina, alla C.da Sant'Antonio snc, censito al Catasto Terreno al Foglio 41:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
41	289		-	SEMIN ARBOR 2	26 96	Euro 13,92	Euro 3,48

Trattasi di lotto di terreno con la presenza di alberi da frutto all'interno, che circonda il fabbricato e relativa corte identificato con la part. 290, confinando per tre lati da fondi terrieri similari, mentre a Sud con strada esistente di acceso comune che si dirama dalla S.S. 575 e permette di accedere ai fondi e fabbricati presenti in detta zona.

Imm. 4 - Appezamento di terreno sul territorio del Comune di Troina, alla C.da Sant'Antonio snc, censito al Catasto Terreno al Foglio 41:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
41	291		-	<i>SEMIN ARBOR 2</i>	78	<i>Euro 0,40</i>	<i>Euro 0,10</i>

Detta particella è ubicata nella parte a Sud del lotto di terreno identificato dalla 289 posta tra la strada comune di collegamento della c.da Sant'Antonio e lo stesso fabbricato identificato con la part. 290.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Gli immobili elencati sopra come **Imm.1**, **Imm.2**, **Imm. 3** e **Imm. 4**, sono tutti di esclusiva proprietà in ragione di 1/1 della debitrice esecutata, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell' **ALLEGATO N. 9**– Generalità ditta esecutata.

Coerenze

Dalle visure e dalle planimetrie catastali estrapolate dal sottoscritto CTU, presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna, lo stesso ha constatato che gli immobili identificati come **Imm.1**, **Imm.2**, **Imm. 3** e **Imm. 4** appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 20 aprile 2022. Differenze invece riscontrate per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e l'uso dello stesso, rimandando al paragrafo 6.7 in risposta al punto 7 del mandato.

Discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 03/01/2022 Rep. N. 861 eseguiti dalla parte procedente ISIDE SPE s.r.l. corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 17.02.2022 Rep. Generale N. 1046 e Repertorio Particolare N. 934.

6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"

La risposta al presente punto di seguito riportata, sugli Imm. 1, Imm. 2, Imm.3 e Imm.4 si basa sulla distinzione sopra eseguita avendo identificazione, caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare identificati come Imm. 1, Imm. 2, Imm.3 e Imm.4, sono ubicati alla C.da Sant' Antonio del Comune di Troina. L'accessibilità a detta zona avviene mediante la S.S. 575 (stara importante di collegamento tra Troina e Catania) che dal centro urbano e per una distanza di circa km. 4,5 permette di raggiungere una strada esistente privata e comune realizzata in calcestruzzo dalla quale per un percorso di mt. 300 permette di raggiungere il fabbricato ed i fondi interessati, ma ad uso anche degli altri proprietari limitrofi in detta contrada, riscontrando in detta zona la presenza di diversi lotti simili come superficie, in cui insistono dei fabbricati unifamiliari e con lotto di terreno a contorno a questi, con coltivazione arborei in frutteto e/o uliveto, fondi completamente recintati e distinti gli uni dagli altri.

Dal punto di vista morfologico, detta zona si presenta in una lieve pendenza sia per l'accesso mediante la strada comune, sia all'interno dei lotti; di fatti il fabbricato in oggetto ha il piano terra seminterrato, come pure il fondo di terreno è riscontrato con una lieve pendenza se pur facilmente coltivabile (*ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 e n. 8*).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Il fabbricato si presenta completo in ogni sua parte sia interna che esterna, come pure gli spazi esterni che sono caratterizzati dalla corte facente parte della particella 290.

La corte realizzata in calcestruzzo battuto, circonda tutto il fabbricato che mediante rampe o scalette permette il collegamento con la strada comune sia dal cancelletto pedonale sia da

cancello dedicato all'accesso con i mezzi, corte che si collega anche con la piscina di forma irregolare di circa mq. 35,00 ubicata a Nord dello stesso fabbricato e limitrofa al fondo identificato con la part. 289 (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 30).

Il fondo è tutto recintato sia con ringhiere in ferro nella parte in adiacenza alla strada di accesso che mediante recinzione con paletti in ferro a "T" e rete in ferro a maglia stretta nelle nei confini della part. 289.

Lo scrivente descriverà di seguito lo stato attuale facendo anche riferimento a quanto in approvazione con la Concessione Edilizia N 7745/197/95 dal comune di Troina avendo trovato delle discordanze, che per le ricerche svolte, per la superficie di terreno circostante e libera di vincolo edificatorio e, per quanto vietato nella stessa concessione, dette discordanze non possono essere sanate ed approvate nello stato in cui si trovano.

Descrizione dell'Imm. 1. Trattasi di un fabbricato rurale se pur catastalmente individuato come abitazione unifamiliare in villino, ubicata alla C.da Sant'Antonio snc, nel Comune di Troina ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 41 part. 290, sub 2 categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie totale mq. 242, superficie totale aree scoperte mq. 222, rendita € 610,19. Detto unità immobiliare è caratterizzata da tre piani come di seguito specificato. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 9 a n. 12).

Piano terra, ubicato al piano seminterrato, è libero da due prospetti in cui si hanno diverse aperture riscontrando lungo il prospetto Nord si ha la realizzazione di un portico. L'interno di detto piano si presenta in un gran vano adibito a cucina e soggiorno, da un piccolo bagno nella parte retrostante ed una scala aperta che permette il collegamento con il piano primo superiore; mediante porta interna laterale l'ambiente cucina/soggiorno si collegato con il magazzino/locale deposito corrispondente con la part. 290 sub. 3.

La superficie interna calpestabile è di mq. 82,00 la zona cucina/soggiorno compreso l'ingombro della scala, mq. 8,00 il bagno retrostante, avendo una superficie utile interna di mq. 88,00 con altezza di ml. 2,85, oltre al portico esterno di mq. 22,00 caratterizzato da una struttura in ferro e copertura in tegola tipo coppo siciliano. Tutte le parti sono completamente rifinite, mediante pavimentazione in gres porcellanato, le pareti completamente pitturate, l'impianto idrico sanitario ed elettrico funzionante, impianto di riscaldamento con termoconvettori e termo arredo alimentati da una caldaia a gpl, aperture interne in pvc ed esterne mediante persiane in alluminio. Rispetto alla Concessione Edilizia N 7745/197/95 dal

comune di Troina, si ha una destinazione d'uso differente oltre ad avere una superficie di utilizzo superiore. Di fatti nel progetto approvato detto piano era completamente interrato con una superficie complessiva da utilizzare a cantina/ripostiglio locale di sgombero oltre all'ingombro del corpo scala di circa mq. 25,00, mentre la rimanente parte essere destinata a cavedio e superficie non utilizzabile. Strutturalmente la posizione della scala come pure la pilastrata e le altezze del fabbricato corrispondono al progetto originario riscontrato nella stessa concessione edilizia rilasciata (**ALLEGATO N. 2** – Foto n. 15, 16 e 17).

Piano primo, ubicato completamente fuori terra, nella parte a monte lungo il prospetto Sud-Ovest si presenta il piano di calpestio alla stessa quota della corte, potendo da quest'ultima avere accesso al terrazzo a contorno di tutto il piano ed ai due portici che insistono lungo il prospetto Est, terrazzo la cui superficie è di mq. 96,00 e portici rispettivamente di mq. 15,00 ciascuno, tutti rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato e zoccolatura in pietra. All'interno, detto piano (raggiungibile anche dalla scala interna) è utilizzato due vani a camere da letto ciascuno pari a mq. 10,80 ed un terzo vano a soggiorno di mq. 17,40, oltre al bagno (mq. 4,00) ed al disimpegno (mq. 4,60) in adiacenza alla scala di collegamento, scala che rispetto a detto piano prosegue anche nel piano secondo di sottotetto. Tutto il piano è completamente rifinito nelle sue parti, riscontrando una pavimentazione in monocottura, pareti rifiniti con pittura, impianto di riscaldamento mediante terminali in radiatori di ghisa, impianto elettrico ed idrico sanitario aperture interne in pvc ed esterne in alluminio. Anche in detto piano, rispetto al progetto approvato si hanno delle difformità, consistenti nel diverso uso del vano a soggiorno che nel progetto era ad uso magazzino, rimanendo le aperture esterne, l'altezza interna di h=mt. 2,85 perfettamente rispecchianti quest'ultimo ed alle falde aggiuntive di copertura dei due portici. (**ALLEGATO N. 2** – Foto da n. 18 a n. 22).

Piano sottotetto, raggiunto solo mediante la scala interna, per le parti centrali con altezza superiore al mt. 2,15 è utilizzato ad abitazione, riscontrando un disimpegno allo sbarco della scala di mq. 5,00, una camera da letto da circa mq. 17,00 ed un bagno da mq. 4,00 la cui altezza parte da ml. 2,15 ed arriva a mt. 1,25, oltre i due ripostigli nelle parti basse delle falde di copertura. Completamente rifinito sono stati riscontrati pavimenti in monocottura, il bagno completo di sanitari e di rivestimenti, impianti elettrico e l'impianto idrico sanitario, oltre a riscontrare un impianto di riscaldamento mediante radiatori in ghisa a parete. Le aperture esterne sono in pvc quelle interne ed in alluminio mediante persiane quelle esterne, a meno della camera da letto in cui si ha solo l'apertura interna ad oblo. Le pitture delle pareti sono

anche del tipo lavorati, con diversità di colori. Rispetto al progetto approvato, per quanto riportato nei calcoli volumetrici, dette superfici non sono destinate ad abitazione e l'altezza delle falde di copertura sono sollevate rispetto al progetto originario di mt. 0,70 (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 23 a n. 25).

Come internamente, anche le parti esterne di detta unità immobiliari sono completamente rifinite nelle pavimentazioni del terrazzo e portici, come coloritura finale dei prospetti, che manto di copertura, grondaie e pluviali. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 9 a n. 12).

Descrizione dell'Imm. 2. Unità immobiliare destinata a locale/magazzino deposito è ubicato alla C.da Sant'Antonio snc nel Comune di Troina ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 41 part. 290, sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 44 vani, superficie catastale mq. 55, rendita € 106,80.

Di fatto trattasi di un locale in un unico ambiente dedicato a locale magazzino/deposito, collocato al piano terra facente parte della corpo di fabbrica della particella 290 sub. 2 ed in adiacente a quest'ultima, tanto che mediante porta interna si ha il collegamento con questa, oltre alla apertura che immette nella corte esterna mediante saracinesca. Internamente completamente rifinito con pavimentazione, le pareti si presentano rifinite con pittura idoneo per l'uso di che trattasi. La superficie interna di detto immobile è di mq. 46,00 con altezza interna di mt. 2,85.

Anche per detto immobile si hanno delle differenze tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia N 7745/197/95 rilasciata dal comune di Troina, visto che nel progetto detto piano, non era accessibile dall'esterno essendo un piano interrato, mentre per circa mq. 10,80 la destinazione è corretta, ma per la rimanente parte (circa mq. 35,00) ricade in superficie destinata a cavedio o non utilizzabile. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 26 a n. 28).

Descrizione dell'Imm. 3. Appezamento di terreno ubicato in C.da Sant'Antonio snc identificato al Catasto Terreni del comune di Troina al foglio 41 part. 289, Qualità Classe seminativo arboreo 2, Superficie are 26 ca 96, Reddito Dominicale Euro 13,92, Reddito Agrario Euro 3,48. Trattasi del terreno a contorno del fabbricato e della rispettiva corte della particella 290, si estende per circa mq. 2960 con una lieve pendenza nel rispetto della morfologia della zona. L'accesso avviene ad oggi dalla corte della particella 290, se pur il proprio confine è adiacente alla strada esistente comune che permette di raggiungere le

proprietà oggetti di stima. Lo stesso fondo di terreno è oggi caratterizzato da diversi alberi da frutto (circa 40), che occupano il fondo per tutta la superficie, delimitato il proprio confine da recinzione caratterizzata da paletti in ferro a “T” e rete in filo di ferro a maglie rettangolari del tipo stretta. Il potere edificatorio è stato tutto assorbito nel rilascio della concessione edilizia giusto rogito notaio Rizzo Massimo di Nicosia, Rep. n. 12695, Trascrizione NN. 352/314 del 11/01/1995 (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 31 a n. 33).

Descrizione dell’Imm. 4. Appezamento di terreno ubicato in C.da Sant’Antonio snc identificato al Catasto Terreni del comune di Troina al foglio 41 part. 291, Qualità Classe seminativo arboreo 2, Superficie ca 78, Reddito Dominicale Euro 0,40, Reddito Agrario Euro 0,10. Trattasi di una piccola porzione di terreno pari circa a mq. 78, collocata nella parte Sud del fabbricato e precisamente tra il muro di recinzione che separa la proprietà dalla strada e lo stesso fabbricato, riscontrando tre alberi di ulivo, anch’esso privo del potere edificatorio (ALLEGATO N. 2 – Foto n. 34).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte, tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica della unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto ha fatto ricerca presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica per quanto di seguito definito:

- Per l’**Imm. 1** sito nel **Comune di Troina alla C.da Sant’Antonio snc**, piano terra, primo e secondo identificato catastalmente al **Foglio 41 part. 290, sub 2** destinato ad abitazione è stato redatto l’Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 11.07.2022 - Cod. Identificativo: 20220711-086018-13177, valido fino al 11.07.2032 (**ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica**), redatto sulla base delle attuali usi e planimetrie catastali che rispecchino lo stato di fatto.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico o idrico sanitario negli atti del comune di Troina ed in fase di sopralluogo è stata fatta richiesta alla debitrice eseguita, la quale non ha fornito nessun documento in tal senso. Si può solo affermare che detti impianti (elettrico, di riscaldamento mediante contenitore gpl interrato ed idrico sanitario) sono esistenti come accertato visivamente durante il sopralluogo; tra gli atti del comune è stato acquisito anche giusto parere favorevole rilasciato dalla Commissione Provinciale Tutela Ambientale di Enna - Prot. N. 280 del 19.02.1966 – dietro presentazione del progetto per gli scarichi reflui del fabbricato rurale.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Il fabbricato in sede di sopralluogo si presenta completo nelle sue parti sia interne che esterne, potendo lo scrivente constatare nessun cedimento o lesione visiva che possa dubitare sulla staticità della struttura. La documentazione riscontrata presso il comune di Troina riguardante la parte statica del fabbricato è l'Autorizzazione Prot. N. 8639 Gruppo 3/3 del 29.11.1994 rilasciata dal Genio Civile di Enna, riguardante la costruzione del fabbricato della debitrice alla c.da Sant'Antonio. Per quanto appreso dal sopralluogo svolto e dal confronto con il progetto presentato per la costruzione dello stesso fabbricato, trattandosi di opera in cemento armato e che quindi le aperture al piano terra non interessano le strutture, come pure oggi il muro di contenimento lungo il prospetto Nord funge da tamponatura dello stesso fabbricato visto che è stato scoperto. Differenza importante riscontrata è sulla copertura in quanto sono stati aggiunti delle falde per la chiusura dei due portici laterali e sono state riscontrate nel sottotetto delle altezze differenti e precisamente le falde di copertura sono state sollevate rispetto al progetto di cm. 70.

Per quanto riscontrato, sull'immobile deve essere eseguito una certificazione idoneità statica/parere di ammissibilità al Genio Civile ai sensi della L. 64/74 con la redazione elaborati progettuali che possano dimostrare la ammissibilità delle variazioni apportate.

6.3 Risposta al punto 3): “Stato Occupativo”

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 20.04.2022 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che i beni individuati come Imm. 1, Imm. 2, Imm.3 e Imm.4

sono oggi nella piena disponibilità della debitrice esecutata, la quale li occupa con la propria famiglia.

6.4 Risposta al punto 4): “Provenienza”

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, identificati come ***Imm. 1, Imm. 2, Imm. 3 e Imm. 4*** sono pervenuti alla debitrice esecutata come di seguito

- giusto atto pubblico di divisione del 16.07.1993, notaio Iuvara Maria di Troina, Rep. N. 29380, trascritto in data 21.07.1993 ai NN. 6598/5745 in cui ha ottenuto la quota di proprietà paria 1/1 del fondo di terreno identificato al foglio 41 part. 140;
- già per una quota di 76/1000 la stessa debitrice ne era proprietaria avendo acquistato dai precedenti proprietari, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale del fondo come foglio 41 particella 54, giusto atto di compravendita del 24.10.1992, notaio Iuvara Maria di Troina, Rep. N. 29151, trascritto in data 03.11.1992 ai NN. 8857/7718, particella che è stata soppressa nel frazionamento del 12.06.1993 in atti dal 04.11.1994 registrazione N. 642/1993 originando la particella 140 foglio 41.

Successivamente la debitrice in seguito alla richiesta al Comune di Troina per la realizzazione su detta particella di un fabbricato ed il rilascio da parte di quest'ultimo della Concessione Edilizia N. 7745/197/95 del 01.12.1995, la particella 140 è stata soppressa originando le identificazioni catastali identificati negli ***Imm. 1 – Imm. 2 – Imm. 3 e Imm. 4***.

In detta descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà alla debitrice esecutata. (***ALLEGATO N. 7 – Certificazione della provenienza***).

6.5 Risposta al punto 5): “Vincoli ed oneri giuridici”

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e certificato notarile, lo scrivente ha potuto verificare per l'ultimo ventennio e per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione NN. 127/4 del 07/01/2003 – Ipoteca Volontaria** a favore di Credito Siciliano S.p.A con sede in Palermo, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del

18/12/2002, rogito notaio Maida Alberto di Troina, Rep. n. 3951/1572, gravante sulla debitrice esecutata colpendo tutti gli immobili oggetto della procedura;

- **Trascrizione N. 1046/934 del 17/02/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare** a favore di Iside SPE S.r.l. con sede in Milano, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 03/01/2022 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna Rep. n. 861, gravante sulla debitrice esecutata colpendo tutti gli immobili oggetto della procedura

Per quanto riguarda altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presenti, sono stati riscontrati anche quanto di seguito:

- **Iscrizione NN. 10908/595 del 07/12/2012 – Ipoteca Giudiziale** a favore di Banca Carige S.p.A con sede in Genova, derivante da decreto ingiuntivo del 19/06/2012 del Giudice Unico Tribunale di Nicosia, Rep. n. 279/2012, gravante sulla debitrice esecutata colpendo l' **Imm. 1 e Imm. 2** oggetti della procedura ed un ulteriore immobile non interessato nella presente procedura di pignoramento;

- **Trascrizione NN. 2378/1554 del 25/03/2013 – Atto Esecutivo o Cautelare** a favore di Banca Carige S.p.A Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia, con sede in Genova, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 11/03/2013 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nicosia Rep. n. 55/2013, gravante sulla debitrice esecutata colpendo anche l' **Imm. 1 e Imm. 2** oggetti della procedura, che comunque colpiscono i beni oggetti di perizia e che devono essere eliminanti in caso di vendita.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 11.07.2022, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla debitrice esecutata nessuna altra trascrizione o formalità.

6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"

I beni individuati quali **Imm. 1 , Imm. 2 Imm.3 e Imm.4** oggetto della presente esecuzione, altro non sono che una casa unifamiliare con adiacente magazzino/locale di deposito e degli appezzamenti di terreno circondante lo stesso fabbricato, situati tutti alla C.da Sant'Antonio snc nel Comune di Troina, senza riscontrare nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione tenuto conto che ad oggi, gli stessi immobili appartengono alla solo debitrice.

Va evidenziato che l'accesso a detti beni avviene mediante strada privata esistente ma comune ai proprietari dei fondi limitrofi e che quindi l'unica parte comune può essere considerata questa, se pur si presenta finita, funzionante e senza la necessità di nessun intervento necessario di manutenzione od altro.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

L'immobile Imm. 1 e Imm. 2 oggi nello stato in cui si trovano sono accessibili ai disabili dal solo piano terra e dal piano primo, con l'annullamento dei piccoli salti di quota esistenti; per quanto riguarda l'Imm. 1 che si eleva su diversi livelli, ***nessun sistema di collegamento per disabili è previsto al proprio interno, come pure i servizi e gli spazi interni non sono idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche*** dovendo attuare delle opere per le aperture e per la realizzazione di idonei servizi anche con la modifica delle camere esistenti.

6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Troina

Lo scrivente in data 04.04.2022 ha presentato al Comune di Troina, una richiesta di copie progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Il comune di Troina dopo opportuna ricerche, metteva a disposizioni il progetto di realizzazione riguardante le strutture identificate sopra come Imm. 1 e Imm. 2, per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli al fine della propria realizzazione, riscontrando anche le varie autorizzazioni che preliminarmente sono state rilasciate da altri Enti come di seguito elencato:

- **Concessione Edilizia N. 7745/197/95 del 01.12.1995** dal titolo "progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale con annesso magazzino sito in C.da Sant' Antonio" intestato alla debitrice eseguita, comprensiva di elaborati progettuali;
- **Nulla Osta** rilasciato dal Genio Civile di Enna in data 29/11/1994 Prot 8639 Gruppo 3/3;
- **Parere favorevole allo scarico reflui** giusto parere favorevole rilasciato dalla Commissione Provinciale Tutela Ambientale di Enna - Prot. N. 280 del 19.02.1966 – dietro presentazione del progetto per gli scarichi reflui del fabbricato rurale. (**ALLEGATO N. 7– Pratiche edilizie , sulle strutture ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue**)

Conformità Urbanistica

Gli immobili oggi sono difformi al progetto approvato per alcune parti per quanto si è potuto riscontrare dal sopralluogo svolto e dagli elaborati allegati al progetto approvato dal comune di Troina, delle difformità che vengono di seguito evidenziate.

Premesso che già nella **Concessione Edilizia N. 7745/197/95 del 01.12.1995** si avevano delle prescrizioni e precisamente che il piano terra (nel progetto piano interrato) era stato approvato con la condizione del divieto di essere utilizzato una parte della superficie e che di fatti oggi viene utilizzato avendo riscontrato la cucina/soggiorno, come pure il locale magazzino/locale di sgombero della part. 290 sub 3, poteva essere utilizzato a tale uso per una piccola porzione e senza nessuna apertura verso l'esterno visto che era ubicato sempre nel piano seminterrato, con collegamento dalla sola scala interna; al piano primo il vano soggiorno doveva essere ad uso magazzino come pure tutta la superficie del piano sottotetto non dovrebbe essere utilizzata mentre oggi per le parti accessibili viene adoperata come abitazione. Infine in esterno rispetto alle opere approvate, si ha il portico al piano terra lungo il prospetto Nord non autorizzato, come pure le pensiline a chiusura dei portici al piano primo e la stessa altezza finale della copertura è stata riscontrata sollevata di cm. 70. La piscina riscontrata sulla corte è mancante di autorizzazione sia urbanistiche sia delle verifiche strutturali.

Quanto sopra con gli usi di superficie aggiuntiva ed il cambio d'uso di alcuni ambienti, non rispetta il progetto approvato ne l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10.01.1995, rogito notaio Rizzo Massimo di Nicosia, Rep. n. 12695, Trascrizione NN. 352/314 del 11/01/1995 – a favore del Comune di Troina, quando nello stipulare il vincolo alla non edificabilità del terreno a favore del Comune di Troina visto che quest'ultimo stava concedendo la Concessione di cui sopra e che sulla base dei vincoli posti nella zona di ricadenza, Zona "E" del PRG, si precisava che nessuna mutazione della assentita destinazione d'uso al progetto approvato del fabbricato doveva verificarsi.

Ciò comporta che lo stato dei luoghi per quanto possibile devono rispettare il progetto approvato realizzando quelle opere necessarie a questo e con le corrette destinazioni d'uso.

Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna gli **Imm.1**, **Imm.2**, **Imm.3** e **Imm.4** risultano individuati catastalmente.

Una evidenza su detta rappresentazione riguarda gli immobili identificati **Imm. 1** e **Imm. 2**, le cui planimetrie rispecchiano perfettamente lo stato dei luoghi a meno del collegamento tra i suddetti immobili non esistente nelle planimetrie, ma di fatto esserci. Quindi affinché si possa avere la corrispondenza, la porta di collegamento deve essere eliminata chiudendo il collegamento. Se pur le planimetrie rispecchiano come è giusto che sia lo stato dei luoghi, le

stesse sono difformi avendo accertato e riscontrato che lo stato dei luoghi non essere regolari urbanisticamente e quindi, possiamo definire che catastalmente dette planimetrie dovranno essere riviste una volta modificato lo stato dei luoghi come da progetto approvato o nel rispetto delle autorizzazioni acquisite per sanare gli stessi luoghi.

Altro rilievo che viene evidenziato è quanto riportato nell'estratto di mappa della zona per il raggiungimento dei fabbricati. Di fatti se pure dalla SS 575 si ha una strada che possiamo definire oramai materializzata ed esistente da tempo per raggiungere i vari fabbricati e fondi insistenti in detta zona, la parte che dal fabbricato della debitrice raggiunge la SS 575 non è indicata e rappresentata nell'estratto di mappa, come se la stessa fosse ubicata su proprietà privata, evidenziando lo scrivente che la strada è esistente da tempo e quindi materializzata nei luoghi anche dalle recinzioni dei fondi che la delimitano.

Certificato di destinazione urbanistica

Per quanto riguarda gli immobili **Imm. 3 e Imm. 4**, come da richiesta del certificato di destinazione urbanistica al comune di Troina in data 05.04.2022 Prot. N. 6519 e giusto rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica N. 132/2022 del 29.04, si può accertare che la particella 289 di are 26.96 ad uso seminativo arboreo e la particella 291 di ca 78 ad uso arboreo, ricadono in zona **"E1" Agricola Produttiva**, ed interni ai siti di interesse archeologico e soggetto a rischio idrogeologico, come si può constatare dal certificato rilasciato dallo stesso comune. (**ALLEGATO N. 8 – Certificato di destinazione urbanistica**).

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha accertato sulla conformità urbanistica e catastale, tenendo conto che in capo alla debitrice le particelle 289 e 291 (ex 140) hanno ceduto tutto il potere edificatorio già nel 1995 per la realizzazione dell'immobile non avendo più la possibilità di ulteriore atto di vincolo, si conclude quanto di seguito al fine di poter ripristinare i luoghi sia per l'**Imm. 1** che per l'**Imm. 2** ed avere un fabbricato conforme e perfettamente regolare:

- **Piano terra:** demolizione del portico lungo il prospetto Nord – smontaggio delle aperture e chiusura di queste lungo i prospetti con opportuna tamponatura, chiusura del vano cucina/soggiorno e del locale magazzino/di sgombero fino alla parte non utilizzabile, rimanendo la restante parte ad uso magazzino/locale di sgombero;

- **Piano primo**: utilizzo del vano soggiorno ad uso magazzino, demolizione o regolarizzazione con opportuna idonea certificazione strutturale delle due pensiline sopra i portici esterni ed esistenti,
- **Locale sottotetto**: utilizzo a ripostiglio/locale di sgombero e non ad abitazione con possibile recupero del sottotetto ai sensi della legge 4/2003 e idonea certificazione struttura/parere di ammissibilità per la quota superiore della copertura di cm. 70.
- **Corte esterna**: regolarizzazione della attuale piscina idonea certificazione della struttura/parere di ammissibilità

Quanto sopra per ottenere la regolarità urbanistica del corpo di fabbrica, dovrà seguire opportuna variazione catastalmente, al fine di avere, lo stato dei luoghi e la rappresentazione delle planimetrie coincidenti.

Da una stima svolta dallo scrivente, sia sulle opere da eseguire sopra descritte, sia sulle competenze tecniche al fine di potere predisporre una regolarità urbanistica compreso della variazione catastale necessaria per uniformare le planimetrie agli usi come da autorizzazione urbanistica dell'immobile, acquisizione di un nuovo certificato di idoneità statica dell'immobile/parere di ammissibilità, versamenti per eventuale regolarizzazione del locale sottotetto con la possibilità di usufruire della L.R. n. 4/2003 art. 18) "Recupero ai fini abitativi di parte del sottotetto", ha calcolato un **costo complessivo di € 13.500,00**, valore da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile.

6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"

La consistenza degli immobili è stata definita dallo scrivente sulla base di due condizioni particolari:

- dalle misurazioni metriche eseguiti durante il rilievo di sopralluogo potendo avere chiarezza delle superfici e confronto con gli elaborati progettuali e planimetrie catastali acquisite,
- dagli accertamenti urbanistici svolti potendo lo scrivente capire quello che nella valutazione deve essere considerato perché conforme al progetto approvato e quanto no. Di fatti lo scrivente riporterà di seguito la consistenza con i possibili usi in riferimento al progetto approvato, visto che per correttezza della regolarità urbanistica, alcuni di detti ambienti non dovrebbero essere utilizzati come ad oggi e che chiunque ne acquisisca il

possesso deve conoscere ed essere consapevole delle superfici acquistate e dell'uso regolare come da autorizzazione se ne può fare.

La consistenza di superficie calpestabile degli immobili oggetti di stima per caratteristiche è di seguito determinata:

Imm.1 –Fabbricato rurale e magazzino con porzione abitative foglio 41 part. 290 sub. 2:

superficie corte esterna pavimentata mq. 520,00

piano terra

- superficie cantina/ripostiglio/locale di sgombero scala di collegamento mq. 32,00
- parte non utilizzabile e cavedio mq. 75,00

piano primo

- superficie abitativa compreso di scala mq. 36,00
- parte ad uso magazzino mq. 17,40
- portici esterni mq. 30,00
- terrazzo a contorno su tutto il piano mq. 96,00

piano sottotetto

- superficie compreso scala ad uso ripostiglio mq. 27,00

Imm.2 – Fabbricato destinato a locale/magazzino deposito foglio 41 part. 290 sub. 3:

- superficie cantina/ripostiglio/locale di sgombero scala di collegamento mq. 15,00
- parte non utilizzabile e cavedio mq. 33,00

Imm.3 – Appezzamento di Terreno foglio 41 part. 289

- estensione mq. 2696,00

Imm.4 – Appezzamento di Terreno foglio 41 part. 2919

- estensione mq. 78,00

6.9 Risposta al punto 9): “Stima”

FONTI D’INFORMAZIONE

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per

immobili simili, prendendo in considerazione quale dato principale di partenza, quello scaturito dalla valutazione che l'OMI (l'osservatori del mercato immobiliare) per la suddetta zona di Troina prendendo come riferimento al risultato dell'interrogazione Anno 2021 Periodo Semestre 2 per la destinazione di abitazioni di tipo civili, autorimesse, capannoni/laboratori per attività produttivi nel verde agricolo, approfondendo dette valutazione con gli Agenti Immobiliari nel settore e tecnici il luogo per poter capire e valutare l'appetibilità di immobili simili. Va anche evidenziato nella stima anche la particolarità della zona che, se pur ricadente in verde agricolo è caratterizzata da abitazioni con piccoli fondi terriere limitrofi, catastalmente oggi definito a villini per il pregio, la consistenza e le rifiniture di realizzazione.

VALUTAZIONE

Alla luce delle indagini effettuate sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima per superficie utilizzando quale destinazione d'uso per la determinazione del prezzo di mercato e l'estensione superficiale conforme ed in linea al progetto approvato o quanto può essere autorizzato, escludendo in detta valutazione le superfici in abuso o che come da prescrizione nel rilascio della Concessione Edilizia N. 7745/197/95 del 01/12/1995 non potevano essere utilizzati, né variati nell'uso.

Dalla premessa sopra si deduce che:

Imm.1 – Approvato come fabbricato rurale e magazzino (se pur identificato come abitazione unifamiliare in villino) al catasto fabbricati nel Comune di Troina al foglio 41 part. 290 sub 2, categoria A/7, rendita € 610,19

piano terra

- superficie cantina/ripostiglio/locale di sgombero scala di collegamento
mq. 32,00 x €/mq. 250,00 =€ 8.000,00
- parte non utilizzabile e cavedio
mq. 75,00 x €/mq. 0,00 =€ 0,00

piano primo

- superficie abitativa compreso di scala
mq. 36,00 x €/mq. 650,00 =€ 23.400,00
- parte ad uso magazzino

- mq. 17,40 x €/mq. 400,00 =€ 6.960,00
- portici esterni
mq. 30,00 x €/mq. 270,00 =€ 8.100,00
- terrazzo a contorno su tutto il piano
mq. 96,00 x €/mq. 270,00 =€ 25.920,00

piano sottotetto

- superficie compreso scala ad uso ripostiglio
mq. 27,00 x €/mq. 400,00 =€ 10.800,00

Imm.2 – Fabbricato destinato a magazzino e deposito identificato nel Comune di Troina al foglio 41 part. 290 sub 3, categoria C/2, rendita € 106,80

piano terra

- superficie cantina/ripostiglio/locale di sgombero scala di collegamento
mq. 15,00 x €/mq. 250,00 =€ 3.750,00
- parte non utilizzabile e cavedio
mq. 33,00 x €/mq. 0,00 =€ 0,00

superficie corte esterna pavimentata compreso piscina

- mq. 520,00 x €/mq. 50,00 =€ 26.000,00

Totale Imm. 1 ed Imm. 2 compreso corte esterna = € 112.930,00

Imm.3 –Appezamento di terreno identificato nel Comune di Troina al foglio 41 part. 289 Qualità Classe semin arbor 2, Superficie are 26 ca 96, Reddito Dominicale Euro 13,92, Reddito Agrario Euro 3,48.

e

Imm.4 –Appezamento di terreno identificato nel Comune di Troina al foglio 41 part. 291 Qualità Classe semin arbor 2, Superficie ca 78, Reddito Dominicale Euro 0,40, Reddito Agrario Euro 0,10.

- Superficie complessiva mq. 2969 + 78= mq. 3047 con alberature a frutteto/uliveto
valutazione a corpo = € 8.000,00

Totale Imm. 3 e 4 = € 8.000,00

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN LOTTO** unico. La

scelta di individuare un unico lotto, deriva dalla considerazione sia dell'ubicazione sia dagli accessi al fabbricato che coinvolge anche le particelle terriere limitrofe in cui è materializzata la strada, il cancello posto a confine di questi ed una recinzione a contorno di tutti gli immobili inglobati nel lotto.

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: Fabbricato rurale con annesso terreno circostante, destinato in parte ad abitazione ed in parte a locale magazzino/deposito alla C.da Sant'Antonio del Comune di Troina e precisamente a circa km. 4,5 dal centro urbano del comune di Troina raggiungibile dalla S.S. 575. L'accesso alla proprietà avviene mediante strada interna comune ai proprietari dei fondi limitrofi, rifinita in battuta di cemento e percorribile da qualsiasi mezzo che, per una lunghezza di mt. 300,00 dalla S.S. 575 permette di raggiungere il lotto interessato, il quale comprende due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato più corte e due particelle di terreno a contorno di questo.

Oggi in catasto il fabbricato è identificato con due unità immobiliari, la prima al catasto fabbricati, **Comune di Troina al foglio 41 part. 290, sub 2**, categoria A/7, 8,5 vani, totale area mq. 242, rendita € 610,19 se pur per delle incongruenze urbanistiche riscontrate deve essere rivista la identificazione catastale come pure l'utilizzo delle superfici interne. Si eleva su tre elevazioni fuori terra, il cui proprio uso nel rispetto del progetto approvata prevede al piano terra un uso a cantina/ripostiglio/di sgombero per una totale superficie di mq. 32,00 in adiacenza ad una parte di superficie non utilizzabile come da prescrizione nel progetto approvato. AL piano primo si ha una parte abitativa per una superficie di mq. 36,00 ed un vano a magazzino per mq. 17,40, oltre ai due portici esterni (mq. 30,00) ed al terrazzo a contorno di tutto il piano (mq. 96,00) da cui si ha anche il collegamento in quota con la corte esterna; entrambi i piani hanno una altezza interna di mt. 2,85. Infine si ha anche un locale sottotetto con altezza superiore a mt. 2,15 e superficie calpestabile mq. 27,00. Realizzato intorno al 1995, strutturalmente è caratterizzato da una intelaiatura in cemento armato e solai in latero cemento che dalla visione delle parti a vista non sono stati riscontrati, cedimenti e/o lesioni strutturali. Detti piani sono tutti rifiniti, completi di pavimentazione di medie caratteristiche riscontrando sia pavimenti in monocottura che in gres porcellanato, pareti con pitture, impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, come pure gli infissi del tipo in alluminio le persiane esterne ed in pvc quelli interni. Esternamente l'unità immobiliare è

completa sia come pittura dei prospetti sia come pavimentazione dei portici/terrazzo. A detto immobile fa parte anche la corte esterna a contorno dello stesso, pavimentata in conglomerato cementizio e con la presenza di una piscina collocata nella parte Nord della stessa corte.

Altra unità immobiliare che caratterizza il corpo di fabbrica è identificata la **foglio 41 part. 290, sub 3**, categoria C/2, consistenza mq. 55,00 e rendita € 106,80 se pur anche in detto locale per le incongruenze urbanistiche riscontrate deve essere rivista sia la identificazione catastale come pure l'utilizzo dei luoghi interni. Di fatti la parte utilizzabile è solo mq. 15,00 come magazzino/deposito oltre la scala di collegamento interna, rimanendo la rimanente parte a spazio non utilizzabile. Internamente completamente rifinito, mediante pavimentazione, pareti con pittura e impianto elettrico; la corte esterna appartiene anche e detta unità immobiliare.

Appezamento di terreno identificato nel Comune di Troina al foglio 41 part. 289, Qualità Classe seminativo arboreo 2, Superficie are 26 ca 96, Reddito Dominicale Euro 13,92, Reddito Agrario Euro 3,48, posto a contorno del fabbricato e rispettiva corte con maggiore estensione nella parte Nord; si estende per circa mq. 2969, con una morfologia dello stesso in lieve pendenza contornato da recinzione mediante paletti a "T" e rete metallica a maglie rettangolari, con coltivazione a frutteto visti gli alberi riscontrati; il potere edificatorio di detto lotto è già stato assorbito.

Appezamento di terreno identificato nel Comune di Troina al foglio 41 part. 291 Qualità Classe semin arbor 2, Superficie ca 78, Reddito Dominicale Euro 0,40, Reddito Agrario Euro 0,10, posto tra la strada di accesso comune ed il fabbricato part. 290, ha al proprio interno sono stati riscontrati tre alberi di ulivo.

Valore complessivo del LOTTO 1 - € 120.930,00

Detto valore deve essere decurtato di € 13.500,00 per le demolizioni da attuare al fine di poter avere delle opere in conformità alla concessione edilizia in sanatoria oggi rilasciata su detto immobile. Inoltre il costo se dovesse essere necessario l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'identificazioni in mappa del fabbricato e relativa corte, è di € 2.600,00, compreso di spese tecniche e versamenti.

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 107.430,00

6.10 Risposta al punto 10): “Congruità canone di locazione”

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni individuati come *Imm. 1, Imm. 2, Imm. 3, e Imm. 4* sono tutti nella disponibilità e vengono oggi gestiti dalla debitrice esecutata, non rilevando alcun contratto d'affitto sui beni oggetto della procedura.

6.11 Risposta al punto 11): “Giudizio di divisibilità”

Dalla valutazione dello stato degli immobili e dal ripristino delle opere come da progetto approvato, tenuto conto che trattasi di un fabbricato rurale con vani destinati a magazzini e porzioni abitative su due elevazioni oltre al sottotetto, con una corte circostante ed una superficie terriera a contorno di circa mq. 3050, lo scrivente reputa impossibile la divisione e qualsiasi divisione si voglia eseguire determina dei costi ed un deprezzamento. Inoltre la posizione della part. 291 ne impedisce l'utilizzo separato dal fabbricato, essendo interna tra i cancelli di accesso e quest'ultimo, mentre la part. 289 il cui accesso avviene dalla corte dello stesso fabbricato eventuale divisione comporterebbe la creazione sia di frazionamenti e delle opere per permettere l'accesso mediante mezzi. Alla luce di tutto questo, lo scrivente reputa che la soluzione economica più vantaggiosa e più congrua è la vendita degli immobili in Lotto Unico.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza, potendo espletare il mandato e poter chiudere la consulenza.

ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine e di n. 9 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe, planimetrie catastali, visura;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;

- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Troina alla C.da Sant' Antonio, foglio 41 part. 290 sub 2;
- Allegato 7: pratiche edilizie e sulle strutture ;
- Allegato 8: certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 9: generalità della ditta eseguita;

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore al fine di far conoscere la verità e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente ed al custode a mezzo PEC ed all'esecutato a mezzo posta raccomandata A/R.

Nicosia, lì 11 luglio 2022

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco