

Tribunale di Enna

Esecuzione Immobiliare n. 10/2019

Promossa da: COMUNE DI REGALBUTO
Contro : Rif. 1 All. A

Giudice: Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegati:

- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 - Visure catastali ed estratti di mappa;
- Allegato 3 – Planimetria catastale aggiornata alla data del 11/05/2016;
- Allegato 4 – Attestazioni rese da Uffici o Enti pubblici;
- Allegato 5– Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – APE;
- Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica.

Nicosia, 02/08/2019

[Il C.T.U.]
(Dott. Ing. Michele Maggio)



TRIBUNALE ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 10/2019 R.G. Es.

Giudice: Dr. Nunzio Noto

Promossa da: Comune di Regalbuto

a carico di Rif.n.1 allegato A

Esperto: Ing. Michele Maggio

1. Premessa

Con decreto del 08.05.2019 e successivo atto di accettazione e giuramento il sottoscritto Dott. Ing. Michele Maggio, con studio tecnico a Nicosia in via F.sco Salomone 11, veniva nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva descritta in epigrafe.

Il Giudice, nel conferimento dell'incarico, poneva 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 necessario 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
 - 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) 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;
- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condomini ali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

2. Sopralluoghi ed indagini

Il sottoscritto, facendo precedere regolare avviso alle parti interessate in cui veniva riportato luogo e data di inizio delle operazioni peritali, giorno 7 giugno 2019 si recava presso l'immobile sito a Regalbuto in via San Giuseppe 30 e presso i terreni indicati nell'atto di pignoramento.

Di detto sopralluogo si è redatto regolare verbale che viene allegato alla presente Relazione di Stima (All. 1).

Oltre all'ispezione degli immobili, il sottoscritto, ha eseguito indagini presso l'Ufficio del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR II. di Enna, e l'U.T.C. del Comune di Regalbuto, acquisendo gli elementi utili e indispensabili per l'espletazione dell'incarico in maniera chiara ed esaustiva.

Effettuati tutti gli accertamenti e quant'altro ritenuto necessario e/o resosi possibile, il sottoscritto era in grado di redigere la seguente Relazione di Stima.

3. Risposta ai quesiti.

Dalle verifiche della documentazione agli atti, dalle ricerche effettuate sia presso l'U.T.C. del Comune di Regalbuto e sia presso l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei RR. II. di Enna, nonché dal sopralluogo effettuato si può relazionare quanto segue (rif. All. 2, 3, 4 e 7).

a) Identificazione dei beni pignorati.

I beni oggetto della presente perizia di stima ed elencati nell'atto di pignoramento del 21 gennaio 2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 21 febbraio 2019 ai nn. 1137/981 sono costituiti dai seguenti cinque immobili:



- 1) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En), foglio 90, particella 3330 sub 7, particella 3870 sub 7, particella 3871 sub 5, particella 3873 sub 7 e particella 3874 sub 8, cat. A/3, abitazione di tipo economico, vani 7, via San Giuseppe 30, piano 3;
- 2) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En), foglio 90, particella 3870 sub. 8, particella 3873 sub 8 e particella 3874 sub 7, cat. C/2, magazzino/locale di deposito, via San Giuseppe 30 piano 3, mq 19;
- 3) Terreno sito in Regalbuto (En), foglio 55 particella 110, seminativo classe 3, are 19 e centiare 8;
- 4) Terreno sito in Regalbuto (En), foglio 55 particella 111, seminativo classe 4, are 14 e centiare 78;
- 5) Terreno sito in Regalbuto (En), foglio 58 particella 274, agrumeto classe U, are 23 e centiare 75.

Il sopralluogo e le verifiche eseguite hanno fatto emergere alcune incongruenze rispetto ai dati contenuti negli atti, in particolare: i due immobili, punti 1 e 2, indicati nell'atto di pignoramento, ad oggi, a seguito di atti di aggiornamenti catastali sono così identificati:

- a) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En) censita al foglio 90 particella **4168 sub 7 e particella 4321 sub 12, cat. A/3 classe 2 cons. vani 7, sup. 109 m² via San Giuseppe, 30 P3**. Derivante dalla soppressione delle particelle: 3330 sub 6, 3874 sub 4, 3870 sub 6, 3870 sub 4, 3873 sub 4 e 3871 sub 4.
- b) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En) censita al foglio 90 particella **4168 sub 7 e particella 4321 sub 14, cat. C/2 classe 7 cons. 19 m² via San Giuseppe, 30 PT**. Derivante dalla soppressione delle particelle: 3873 sub 6, 3874 sub 7 e 3870 sub 5.

b) Verifica della proprietà in capo al debitore.

I beni pignorati, appartengono rispettivamente:

- gli immobili di cui ai punti 1, 2 e 5 e cioè: l'appartamento censito al foglio 90 particella 4168 sub 7 e 4321 sub 12, il vano deposito censito al foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 14 e l'agrumeto censito al foglio 58 particella 274 sono interamente di proprietà del "rif. n.1 All. A"; mentre, i due immobili di cui ai punti 3 e 4 e cioè: il terreno costituito dalle due particelle censite al foglio 55 con i nn. 110 e 111 sono di proprietà per una quota indivisa di ½ ciascuno di "rif.n.1 allegato A" e, per l'altra quota indivisa di ½ a "Rif.n.2 allegato A", coniugi in regime di comunione dei beni.

c) Continuità delle trascrizioni.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, e dalle verifiche eseguite dal sottoscritto è



emersa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di pignoramento nonché l'esatta provenienza del bene in capo all'esecutato.

d) Incompletezza della documentazione.

La documentazione in atti, unitamente a quella reperita dal sottoscritto, ha conseguito un completo accertamento.

e) Accatastamento dei beni.

I beni pignorati, risultano regolarmente censiti in catasto al Comune di Regalbuto ed esattamente:

1) appartamento posto al 3° piano di un edificio condominiale censito in Catasto al foglio 90 particella **4168 sub 7 e particella 4321 sub 12, cat. A/3 classe 2 cons. vani 7, sup. 109 m² via San Giuseppe, 30 P3**. Il bene risulta dotato di planimetria catastale (rif. All. 3) aggiornata alla data del 06/06/2019 e, dal sopralluogo è emerso la rispondenza dei luoghi con quanto riportato nella stessa planimetria.

2) locale deposito posto a piano terra di un edificio condominiale censito al foglio 90 particella **4168 sub 7 e particella 4321 sub 14, cat. C/2 classe 7 cons. 19 m² via San Giuseppe, 30 PT**. Il bene risulta dotato di planimetria catastale aggiornata alla data del 06/06/2019 e, dal sopralluogo è emerso la rispondenza dei luoghi con quanto riportato nella stessa planimetria.

3) Terreno sito in Regalbuto (En), **foglio 55 particella 110**, seminativo classe 3, are 19 e centiare 8;

4) Terreno sito in Regalbuto (En), **foglio 55 particella 111**, seminativo classe 4, are 14 e centiare 78;

5) Terreno sito in Regalbuto (En), **foglio 58 particella 274**, agrumeto classe U, are 23 e centiare 75.

f) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 07/06/2019, l'immobile, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- iscrizione n. 30 del 01/09/2014 Reg. Part. 331 – Reg. Gen. 6159 – Ipoteca volontaria – Garanzia a cessione di mutuo (solo su l'appartamento foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 14);

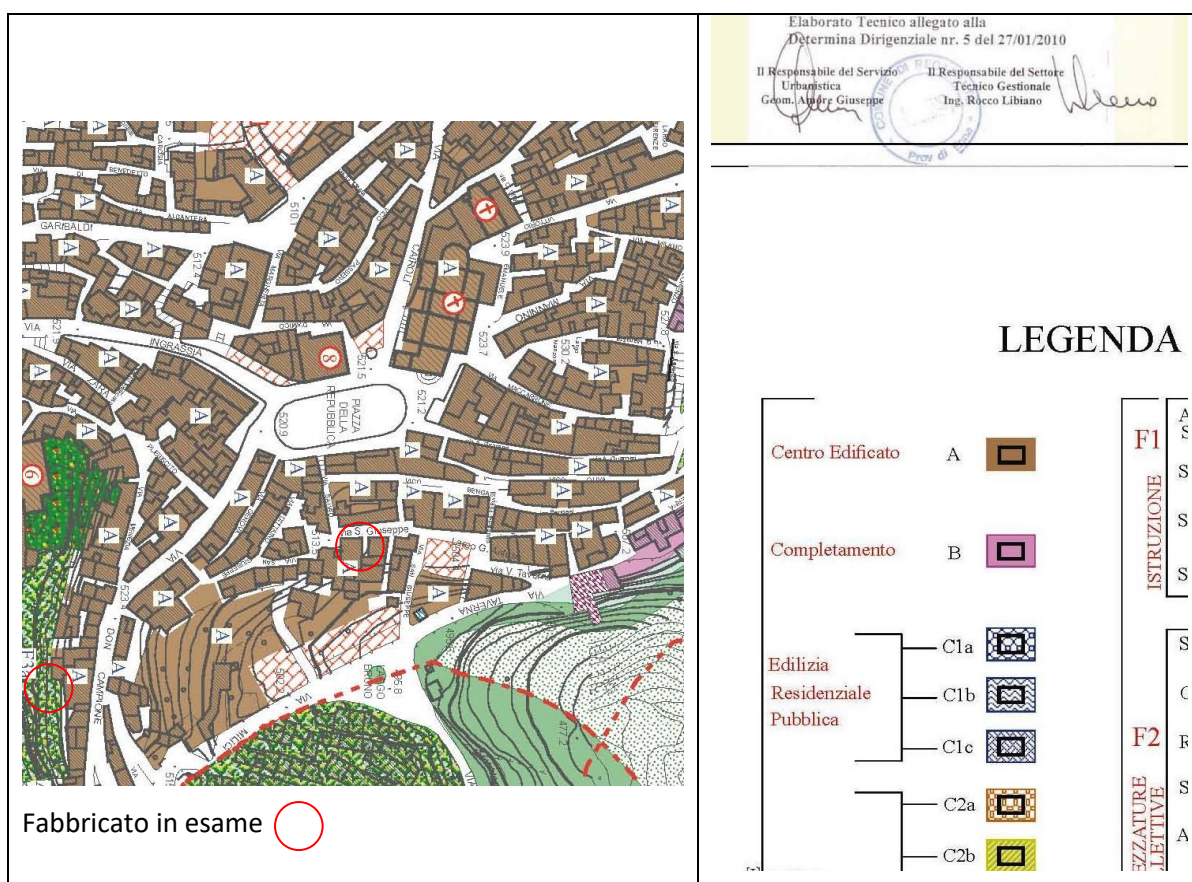
- trascrizione n. 23 del 21.07.2017 Reg. Par. 3389 - Reg. Gen. 4041 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili n. 385/2017 del 03.05.2017 (per tutti gli immobili pignorati).

- trascrizione n. 8 del 21.02.2019 Reg. Par. 981 - Reg. Gen. 1137 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili n. 23/2019 del 21.01.2019 (per tutti gli immobili pignorati).



g) Destinazione urbanistica.

Per quanto attiene i due immobili (l'appartamento e il vano deposito) all'interno del centro urbano la vigente normativa non prevede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, rinviando al P.R.G. per l'esatta destinazione di zona territoriale omogenea. **I due immobili ai sensi del vigente P.R.G. ricadono in zona territoriale omogenea: "A - Centro edificato".**



Invece, per quanto attiene i terreni, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Regalbuto ricadono rispettivamente:

- a) Il terreno sito in contrada Daimone censito in catasto al foglio 55 particelle 110 e 111 è interamente ricadente in zona territoriale omogenea **"F3b – Verde parco all'esterno del centro edificato"**;
- b) Il terreno sito in Contrada Acquasalita censito in Catasto al foglio 58 particella 274 è interamente ricadente in zona territoriale omogenea **"E – Agricola"**.

h) Conformità urbanistico-edilizia.

Dal sopralluogo e dalle verifiche tecniche eseguite dal sottoscritto presso l'U.T.C. del Comune di Regalbuto si è potuto accertare la conformità urbanistica dell'immobile. In particolare l'appartamento posto al terzo piano dello stabile condominiale è stato edificato originariamente

in maniera irregolare e successivamente è stato sanato. Nello specifico, l'appartamento, negli anni ha subito varie modifiche e ampliamenti: è stato realizzato su un immobile edificato con C.E. n. 1/1976 del 28/01/1976 e successivamente è stato oggetto di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. 47/85 ottenendo la C.E. n. 4/2002 del 01/10/2002.

Il sopralluogo unitamente alla documentazione reperita presso l'U.T.C. permette di poter affermare che ad oggi l'immobile risulta conforme alle attuali norme urbanistico-edilizie (Rif. All. 4).

i) Occupazione del/i bene/i.

I beni sopra individuati, oggetto della presente procedura sono in possesso ed occupati dal debitore e dal coniuge che vi risiedono stabilmente.

j) Elementi utili per le operazioni di vendita.

1. Appartamento, ubicato in via San Giuseppe 30, ricadente all'interno del centro storico del Comune di Regalbuto, nelle immediate vicinanze di Piazza della Repubblica, posto a piano terzo ed ultimo di un edificio condominiale senza ascensore, con struttura portante in c.a. così composto: una sala soggiorno-pranzo con annesso terrazzo a livello, una camera matrimoniale e due singole con affaccio su via San Giuseppe, due bagni, una lavanderia, una cucina e un ripostiglio dell'estensione complessiva lorda di circa mq 109. Si tratta di un appartamento su un unico livello con infissi esterni in metallo, termoautonomo e ben distribuito. Necessità di lavori di manutenzione ordinaria – Classe energetica G – Confinante per due lati con via San Giuseppe.
2. Vano deposito o magazzino, posto a piano terra di un edificio condominiale ubicato in via San Giuseppe 30, sito all'interno del centro storico del Comune di Regalbuto nelle immediate vicinanze di Piazza della Repubblica, della superficie complessiva lorda di circa 19 mq, in discrete condizioni. Confinante per due lati con via San Giuseppe.;
3. Terreno sito alla contrada Daimone del Comune di Regalbuto, confinante con il lago Pozzillo esteso are 33 e centiare 86, ad uso seminativo di difficile raggiungibilità nei mesi invernali, posto a Est a circa 3 Km dal centro abitato;
4. Terreno sito alla contrada Acquasalita del Comune di Regalbuto, adibito ad agrumeto ad andamento pianeggiante esteso are 23 e centiare 75 accessibile da una stradella privata con diritto di passaggio che si diparte dalla SP 23a. Dista circa 1,2 Km dal centro abitato ed è posto a Est.

k) Valutazione del bene.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato



rappresentato dal rapporto di equivalenza tra quantità di moneta e bene oggetto di stima. Tale rapporto scaturisce dalle leggi di mercato dettate dalla domanda e dall'offerta di quei beni ed è indicato a che come "prezzo di equilibrio" tra beni prodotti e beni domandati. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato sufficientemente ampio di beni analoghi a quello in esame, permette di predisporre un'adeguata scala di prezzi alla quale raffrontare i beni da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili. Il metodo di stima sarà quello sintetico diretto o comparativo, ed avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili all'immobile in oggetto.

Per giungere al reale valore dei beni, il sottoscritto, ha eseguito diverse indagini di mercato tese a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, interpellando acquirenti e mediatori che hanno acquistato o venduto nelle immediate vicinanze.

Si è anche verificata la rispondenza dei valori medi attribuiti dall'osservatorio dell'agenzia del territorio con i valori di mercato reali praticati nelle compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La consistenza dell'unità immobiliare, è stata rilevata sui luoghi dal sottoscritto.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene ed in particolare per i fabbricati delle finiture, delle condizioni statiche, della distribuzione interna dei vari ambienti, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità commerciale in riferimento alla superficie complessiva e all'ubicazione rispetto al centro abitato, ecc.; per i terreni l'ubicazione e posizione rispetto al centro abitato, la superficie, la raggiungibilità, la coltivabilità, la coltivazione in atto e si è determinato il più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Quindi, per gli immobili in esame, il valore commerciale delle unità immobiliari in oggetto si può così stimare:

- 1) **Appartamento** posto al terzo piano sito alla via San Giuseppe n. 30 € 630,00 mq x 109 mq = € 68.670,00 in c.t. **€ 68.500,00;**
- 2) **Vano deposito/magazzino** posto a piano terra all'interno dell'edificio condominiale di via San Giuseppe n. 30 € 250/mq x 19 mq = **€ 4.750,00;**
- 3) **Terreno sito alla Contrada Daimone** in catasto al Foglio 55 particelle 110 e 111 dell'estensione complessiva di are 33 e centiare 86, seminativo € 10.000,00/ha x 0,3386 = € 3.338,00 in c.t. **€ 3.400,00;**
- 4) **Terreno sito alla Contrada Acquasalita** in catasto al Foglio 58 particella 274 di are 23 e



centiare 75, agrumeto € 28.000,00/ha x 0,2375 = € 6.650,00.

l) Opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto

L'unica possibile e conveniente suddivisione in lotti, considerato che già trattasi di beni perfettamente individuati e indipendenti, è quella appena eseguita per la determinazione del valore di mercato e cioè:

1. **Lotto 1 - Appartamento**, ubicato in via San Giuseppe 30, ricadente all'interno del centro storico del Comune di Regalbuto, nelle immediate vicinanze di Piazza della Repubblica, posto a piano terzo ed ultimo di un edificio condominiale senza ascensore, con struttura portante in c.a. così composto: una sala soggiorno-pranzo con annesso terrazzo a livello, una camera matrimoniale e due singole con affaccio su via San Giuseppe, due bagni, una lavanderia, una cucina e un ripostiglio dell'estensione complessiva lorda di circa mq 109. Censito in catasto del Comune di Regalbuto **al foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 12, cat. A/3 classe 2 cons. vani 7, sup. 109 m² via San Giuseppe, 30 P3**. Classe energetica G – **Valore € 68.500,00;**
2. **Lotto 2 - Vano deposito/magazzino** posto a piano terra all'interno di un edificio condominiale ubicato in via San Giuseppe 30, senza accesso carrabile all'interno del centro storico del Comune di Regalbuto nelle immediate vicinanze di Piazza della Repubblica, della superficie complessiva lorda di circa 19 mq, in discrete condizioni. Censito in catasto del Comune di - Regalbuto **al foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 14, cat. C/2 classe 7 cons. 19 m² via San Giuseppe, 30 PT - Valore € 4.750,00;**
3. **Lotto 3 – Quota pari a ½ del terreno** sito in Regalbuto alla contrada Daimone, confinante con il lago Pozzillo esteso complessivamente are 33 e centiare 86 Terreno sito in Regalbuto (En), in catasto del Comune di Regalbuto **al foglio 55 particella 110, seminativo classe 3, are 19 e centiare 8 e particella 111, seminativo classe 4, are 14 centiare 78 – Valore della quota € 1.700,00;**
4. **Lotto 4 – Terreno** sito alla Contrada Acquasalita Terreno sito in Regalbuto (En), in catasto **al foglio 58 particella 274, agrumeto classe U, are 23 e centiare 75 - Valore € 6.650,00;**

m) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

In allegato alla presente viene riportata la documentazione fotografica e la planimetria catastale degli immobili pignorati (rif. All. 3 e 5).

n) Quota di pertinenza del debitore esecutato.

L'unico bene posseduto dall'esecutato in quota indivisa è il terreno di Contrada Daimone costituito da due particelle di estensione differente. Una eventuale divisione per consentire una



vendita più agevole sarebbe quella di procedere ad un frazionamento della particella 110 in modo da ottenere due terreni di uguale estensione (assieme alla particella 111) e quindi procedere alla vendita di una delle due quote assegnando l'altra quota all'attuale proprietario estraneo alla procedura. Una tale procedura non risulta assolutamente conveniente se si paragona il modesto valore di mercato della quota che si andrebbe ad ottenere con le spese per onorario e versamenti di diritti e tasse per eseguire il frazionamento. Alla luce delle considerazioni appena esposte non risulta conveniente procedere ad una suddivisione del terreno posseduto in comproprietà.

o) Pagamento I.V.A., ecc.

L'immobile pignorato non ha le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi dell'art. 13 L. 408/49 ed il trasferimento non è soggetto al pagamento dell'I.V.A..

p) Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.....

In riferimento ai dati riportati nell'atto di pignoramento e alla relativa nota di trascrizione, come già accennato al punto a) si ravvede un errore nella identificazione dei beni da sottoporre a procedura ed in particolare sia nell'atto di pignoramento e sia nella nota di trascrizione gli immobili urbani sono stati così indicati:

- a) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En), foglio 90, particella 3330 sub 7, particella 3870 sub 7, particella 3871 sub 5, particella 3873 sub 7 e particella 3874 sub 8, cat. A/3, abitazione di tipo economico, vani 7, via San Giuseppe30, piano 3;
- b) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En), foglio 90, particella 3870 sub. 8, particella 3873 sub 8 e particella 3874 sub 7, cat. C/2, magazzino/locale di deposito, via San Giuseppe 30 piano 3, mq 19;

Le verifiche eseguite hanno fatto emergere alcune incongruenze rispetto ai dati contenuti negli atti, in particolare: i due immobili, a seguito di atti di aggiornamenti catastali sono così identificati:

- a) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En) censita al **foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 12, cat. A/3 classe 2 cons. vani 7, sup. 109 m² via San Giuseppe, 30 P3**. Derivante dalla soppressione delle particelle: 3330 sub 6, 3874 sub 4, 3870 sub 6, 3870 sub 4, 3873 sub 4 e 3871 sub 4.
- b) Unità immobiliare sita in Regalbuto (En) censita al **foglio 90 particella 4168 sub 7 e particella 4321 sub 14, cat. C/2 classe 7 cons. 19 m² via San Giuseppe, 30 PT**. Derivante dalla soppressione delle particelle: 3873 sub 6, 3874 sub 7 e 3870 sub 5.

In merito invece, alla quote colpite dal pignoramento è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto e nella nota e le quote effettivamente afferenti in capo al debitore.

q) Indici di prestazione energetica – APE.



L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia (rif. All. 6).

r) Spese di gestione

Non ci sono spese fisse di gestione condominiale trattandosi di un condominio con appena tre proprietari che lo autogestiscono.

s) Verifichi se i beni sono gravati da censo, livello.....

I beni non sono gravati da pesi.

5. Conclusioni

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente risposto al quesito posto dal Sig. Giudice, consapevole di aver serenamente operato in perfetta buona fede, il sottoscritto Esperto rassegna la propria Relazione di Consulenza Tecnica unitamente ai seguenti allegati.

Allegato A – Riferimenti privacy

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 - Visure catastali ed estratti di mappa;

Allegato 3 – Planimetria catastale aggiornata alla data del 6/06/2019;

Allegato 4 – Attestazioni rese da Uffici;

Allegato 5 – Documentazione fotografica;

Allegato 6 – APE.

Nicosia, 02/08/2019

L'Esperto
(Dott. Ing. Michele MAGGIO)

