

# RELAZIONE

## TRIBUNALE DI ENNA



**OGGETTO:** Espropriazione Immobiliare n. 21/2018 R.G.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Promossa da UNICREDIT S.p.A.**

**Contro** [REDACTED]

**Estimatore Ing. Lafuria Antonella Doriana**

**Giudice delle Esecuzioni Dott. Noto Nunzio**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2018 R.G.Es.  
PROMOSSA DA  
**UNICREDIT S.p.a.**  
CONTRO

\*\*\*\*\*

**1. INTRODUZIONE**

Con decreto del 21 Maggio 2018, è stata notificata alla sottoscritta Ing. LAFURIA Antonella Doriana, l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Noto Nunzio, con la quale è stata nominata consulente tecnico di ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 21/2018 promossa dalla "Unicredit S.p.A." contro i [REDACTED]

Con il medesimo decreto la sottoscritta veniva invitata a presentarsi in cancelleria entro il giorno 10 Giugno 2018 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento. Il giorno 05 Giugno 2018 la sottoscritta prestava

---

Ing. Doriana Lafuria – via Cavour n. 8 – 94010 Villapriolo (EN)  
Tel: 328 313 4408  
pec: [dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it](mailto:dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it)



giuramento di rito e veniva incaricata dal Giudice ad esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati con Verbale di conferimento di incarico di stima del 21.05.2018. Contestualmente, era attribuito alla sottoscritta un termine di giorni sessanta (60) per il deposito della relazione di consulenza tecnica, l'autorizzazione all'uso del mezzo proprio, l'accesso agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco. In considerazione che il termine per l'inoltro alle parti della bozza di relazione scadeva il giorno 19.07.18, attesa la necessità di reperire la documentazione relativa alla destinazione urbanistica dagli immobili dal Comune di Enna, è stata chiesta la possibilità di una proroga di 15 giorni in modo tale che il deposito della relazione finale e l'inoltro alle parti ai sensi dell'art. 173 del c.p.c., avvenisse entro il 03.08.18.

In data 19.07.18 la richiesta di proroga è stata depositata in cancelleria, e il giorno 25.07.18 essa è stata autorizzata dell'Illustrissimo Signor Giudice.

## **2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE**



Tenuto conto del mandato conferito alla sottoscritta da parte dell'Illustrissimo Signor Giudice con decreto di nomina del 21.05.2018, si riportano i quesiti formulati:

*Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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 (iscrizione, 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 un'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 esempio 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 un 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 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, indicando, 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 di 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 ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio al proprio operato procedendo allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale. Tra i suddetti atti particolare rilevanza, ai fini della presente perizia, ha avuto la copia della certificazione notarile ipo-catastale, sottoscritta dal notaio Dott. Adrea Zuccarello Marcolini del 07.05.2018, relativa ai beni oggetto del pignoramento immobiliare.



I beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Enna il 23/03/2018/, al nn. 1775/1549 e descritti nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) Terreno in Enna, in catasto foglio 183 particella 150 di consistenza 4 ha 54 are 90 ca;
- 2) Terreno in Enna, in catasto foglio 183 particella 29 di consistenza 89 are 70 ca;
- 3) Terreno in Enna, in catasto foglio 183 particella 31 di consistenza 2 ha 28 are 90 ca;
- 4) Terreno in Enna, in catasto foglio 180 particella 23 di consistenza 2 ha 33 are 30 ca;
- 5) Immobile di tipo C/6 in Valguarnera Caropepe (EN), via Carlo Cattaneo n. 126 piano T, in catasto foglio 14 particella 597 subalterno 1 di consistenza 23 mq.
- 6) Immobile di tipo C/6 in Valguarnera Caropepe (EN), via Carlo Cattaneo n. 128 piano T, in catasto foglio 14 particella 598 subalterno 3 di consistenza 27 mq.



- 7) Terreno in Enna, in catasto foglio 183 particella 28 di consistenza 1 ha 29 are 70 ca;
- 8) Terreno in Enna, in catasto foglio 180 particella 24 di consistenza 11 are 20 ca;
- 9) Terreno in Enna, in catasto foglio 180 particella 26 di consistenza 20 are 85 ca;
- 10) Terreno in Enna, in catasto foglio 180 particella 27 di consistenza 21 are 25 ca;
- 11) Terreno in Enna, in catasto foglio 180 particella 28 di consistenza 2 ha 70 are 80 ca;

Il suddetto certificazione notarile ipo-catastale redatto dal notaio Dott. Adrea Zuccarello Marcolini del 07.05.2018, relativo ai beni oggetto del pignoramento immobiliare, riporta un errore nell'identificazione del terreno riportato in catasto al foglio 180 particella 23, in quanto esso viene erroneamente assegnato al foglio 183. L'errore è stato da me corretto nella presente elencazione.

In data 30 giugno 2018, previo avviso tramite raccomandata A/R ai debitori eseguiti e pec del 19.16.2018 al creditore procedente, la sottoscritta si è



recata alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 del Comune di Valguarnera Caropepe per effettuare i sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento sopra meglio individuati. Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza solamente del signor [REDACTED] ispezionando le unità immobiliari poste al piano Terra e annotate in Catasto Fabbricati al Foglio 14 mappale 597 sub 1e Foglio 14 mappale 598 sub 3 . In prosecuzione sono stati ispezionati i terreni siti Enna, contrada Gallizzi, riportati in catasto al Foglio 183 particelle 150,28,29,31 e contrada Pollicarini Foglio 180 particelle 23,24,26,27,28.

Alle ore 11:30, concluse le operazioni peritali durante le quali sono stati presi appunti in separato foglio ed è stato realizzato un adeguato rilievo fotografico dell'immobile (cfr. **Allegato B**), è stato redatto apposito verbale, per un totale di due pagine dattiloscritte e manoscritte, debitamente firmato (cfr. **Allegato A**).

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE**

##### **4.1 Risposta al quesito A)**



Si riportano di seguito i beni oggetto di pignoramento, così come identificati nella certificazione notarile ipocatastale a firma del Notaio notaio Dott. Adrea Zuccarello Marcolini del 07.05.2018.

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi**

**DATI CATASTALI:** Foglio 183, particella 150 di consistenza 4 ha 54 are 90 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; superficie 06.83.80; reddito dominicale € 69,09 e reddito agrario € 25,56 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 152, a sud con la particella di terreno 147, a ovest con il torrente Schiavo, infine ad est con la particella di terreno 151. All'interno del lotto in oggetto ricade parte della particella 161. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi**



**DATI CATASTALI:** Foglio 183, particella 29 di consistenza 89 are 70 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 13,90 e reddito agrario € 5,10 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 27, a sud con il torrente Schiavo, a ovest con la particella di terreno 28 di proprietà della stessa ditta, infine ad est con la particella di terreno 30. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

• **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi**

**DATI CATASTALI:** Foglio 183, particella 31 di consistenza 2 ha 28 are 90 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 35,47 e reddito agrario € 13,00 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 60, a sud con il torrente Schiavo, a ovest con la particella di terreno 30, infine ad est con la particella di terreno 32. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.



**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini**

**DATI CATASTALI:** Foglio 180, particella 23 di consistenza 2 ha 33 are 30 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; reddito dominicale € 33,79 e reddito agrario € 12,79 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 19, a sud con le particelle di terreno 24,25,26,27,28, a ovest con la particella di terreno 22, infine ad est con il torrente Schiavo. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.126**

**DATI CATASTALI:** Foglio 14, p.lla 597, sub 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, piano T, rendita catastale € 59,39 (cfr. **Allegato C**).



**CONFINI:** La particella 597, ove ricade l'immobile in oggetto, confina a Nord con la Via Carlo Cattaneo, a sud con la Via Nuova, a ovest con la particella 596, infine ad est con la particella 598 di proprietà della stessa ditta. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono parzialmente conformi a quelli emergenti e certificati in atti, in quanto, acquisita la planimetria catastale dell'immobile suddetto, in sede di sopralluogo da un confronto con la stessa è emersa una difformità consistente nella presenza di un vano wc, non rappresentato.

Si osserva che l'accesso al garage (sub. 1) avviene dalla via Carlo Cattaneo.

- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.128**

**DATI CATASTALI:** Foglio 14, p.lla 598, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 27 mq, piano T, rendita catastale € 82,27 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** La particella 598, ove ricade l'immobile in oggetto, confina a Nord con la Via Carlo Cattaneo, a sud con la Via Nuova, a ovest con la



particella 597 di proprietà della stessa ditta, infine ad est con la via Rosolino Pilo. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

Si osserva che l'accesso al garage (sub. 3) avviene dalla via Carlo Cattaneo.

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi**

**DATI CATASTALI:** Foglio 183, particella 28 di consistenza 1 ha 29 are 70 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 20,10 e reddito agrario € 7,37 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 27, a sud con il torrente Schiavo, a ovest con la particella di terreno 26, infine ad est con la particella di terreno 29 di proprietà della stessa ditta. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.



- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini**

**DATI CATASTALI:** Foglio 180, particella 24 di consistenza 11 are 20 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 1,74 e reddito agrario € 0,64 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 23, a sud con particelle di altro foglio, a ovest con la particella di terreno 22, infine ad est con la particella di terreno 25. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini**

**DATI CATASTALI:** Foglio 180, particella 26 di consistenza 20 are 85 ca; qualità Seminativo; classe 3; reddito dominicale € 7,54 e reddito agrario € 1,72 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 23, a sud con particelle di altro foglio, a ovest con la particella di terreno 25, infine ad est con la particella di terreno 27. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.



**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini**

**DATI CATASTALI:** Foglio 180, particella 27 di consistenza 21 are 25 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 3,29 e reddito agrario € 1,21 (cfr. **Allegato C**).

**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 23, a sud con particelle di altro foglio, a ovest con la particella di terreno 26, infine ad est con la particella di terreno 28. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini**

**DATI CATASTALI:** Foglio 180, particella 28 di consistenza 2 ha 70 are 80 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; reddito dominicale € 40,97 e reddito agrario € 15,19 (cfr. **Allegato C**).



**CONFINI:** il lotto di terreno, confina a Nord con la particella di terreno 23, a sud con la particella 34, a ovest con la particella di terreno 27 di proprietà della stessa ditta, infine ad est con il torrente Schiavo. (cfr. **Allegato D**).

**PERTINENZE E ACCESSORI:** non presenti.

**CONFORMITÀ:** i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

#### **4.2 Risposta al quesito B)**

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla150)**

Il bene in oggetto al punto 1 è pervenuto ai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ZIMBONE Carlo, in data 10/12/1996, rep. n. 2026, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 13/12/1996 ai nn. 10188/9263, da parte del Signor [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1).



Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai [REDACTED]  
[REDACTED] quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

• **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 29)**

Il bene in oggetto al punto 2 è pervenuto [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ZIMBONE Carlo, in data 15/12/1995, rep. n. 1274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 19/12/1995 ai nn. 10592/9470, da parte del Signor [REDACTED]  
[REDACTED]

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

• **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 31) e contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 23)**

I beni in oggetto al punto 3 e 4 sono pervenuti [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione



legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. BARRESI Aldo, in data 31/12/1993, rep. n. 5912, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 28/01/1994 ai nn. 999/901, da parte del [REDACTED]

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

• **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 – p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**

I beni in oggetto al punto 5 e 6 sono pervenuti ai [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. DI SALVO Liborio, in data 01/10/1979, rep. n. 276757/6073, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 25/10/1979 ai nn. 8308/7782, da parte dei [REDACTED]



Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai [REDACTED]  
[REDACTED] a quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 28)**

Il bene in oggetto al punto 7 è pervenuto al [REDACTED] quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. MASI Sergio, in data 10/12/1985, rep. n. 509, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 07/01/1986 ai nn. 109/98, da parte del [REDACTED]

Attualmente, l'immobili in oggetto è intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1.

- **Terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle 24,26,27)**

I beni in oggetto al punto 8-9-10 sono pervenuti al [REDACTED] per la quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. DI SALVO Liborio, in data 26/02/1976, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12/03/1976 ai nn. 2228/2130, da parte dei Signori



Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati

la quota di 1/1.

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 28)**

Il bene in oggetto al punto 11 è pervenuto al , per la quota di 1/1, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ARGENTO S., in data 16/09/1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12/10/1982 ai nn. 8338/7796, da parte dei

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai

, per la quota di 1/1.

#### **4.3 Risposta al quesito C)**

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla150)**

**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA  
DATA DI PIGNORAMENTO:**



- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ZIMBONE Carlo, in data 10/12/1996, rep. n. 2026, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 13/12/1996 ai nn. 10188/9263, da parte [REDACTED]

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 29)**

**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ZIMBONE Carlo, in data 15/12/1995, rep. n. 1274, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 19/12/1995 ai nn. 10592/9470, da parte dei [REDACTED]

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 31) e contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 23)**

**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**



- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. BARRESI Aldo, in data 31/12/1993, rep. n. 5912, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 28/01/1994 ai nn. 999/901, da parte del [REDACTED]

• **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 – p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**

**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**

-Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. DI SALVO Liborio, in data 01/10/1979, rep. n. 276757/6073, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 25/10/1979 ai nn. 8308/7782, da parte dei [REDACTED]

• **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 185 –p.lla 28)**

**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**



- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. MASI Sergio, in data 10/12/1985, rep. n. 509, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 07/01/1986 ai nn. 109/98, da parte del [REDACTED]

• **Terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle 24,26,27)**  
**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. DI SALVO Liborio, in data 26/02/1976, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12/03/1976 ai nn. 2228/2130, da parte dei [REDACTED]

• **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 28)**  
**TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. ARGENTO S., in data 16/09/1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12/10/1982 ai nn. 8338/7796, da parte dei [REDACTED]



#### **4.4 Risposta al quesito D)**

La documentazione prodotta non risultava completa per adempiere all'accertamento conferito, per cui è stato richiesto, tramite pec inviata il 6/7/2018 al Comune di Valguarnera Caropepe, copia della Concessione Edilizia dell'immobile sito in via Carlo Cattaneo n.ri 126, 128 (in catasto foglio n. 14 mappale n. 597 sub 1e n. 598 sub 3). Al comune sono stati rinvenuti come unici titoli abilitativi "Autorizzazioni per esecuzione di lavori edili" relativi al suddetto immobili, risalenti al 1987 e 1985 a nome di [REDACTED].

Precedendo a ritrovo a nome del precedente proprietario, [REDACTED] è stato rinvenuto un "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili" datato 1975. (cfr. **Allegato F**); Potendo affermare che l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, sullo stesso non sono stati rilasciati altri titoli abilitativi oltre a quelli sopracitati (Legge n 765 del 1967).



La documentazione allegata accerta in ogni caso la conformità urbanistica edilizia delle due unità immobiliari urbane pignorate: garage (sub 1) e garage (sub 3).

#### **4.5 Risposta al quesito E)**

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla150)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 183, particella 150 di consistenza 4 ha 54 are 90 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; superficie 06.83.80; reddito dominicale € 69,09 e reddito agrario € 25,56 (cfr. **Allegato C**).

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 29)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 183, particella 29 di consistenza 89 are 70 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 13,90 e reddito agrario € 5,10 (cfr. **Allegato C**).

- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 31)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 183, particella 31 di consistenza 2 ha 28 are 90 ca; qualità



Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 35,47 e reddito agrario € 13,00  
(cfr. **Allegato C**).

- **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 23)**
  - Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 180, particella 23 di consistenza 2 ha 33 are 30 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; reddito dominicale € 33,79 e reddito agrario € 12,79 (cfr. **Allegato C**).
- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.126 (fg. 14 –p.lla 597 sub 1)**
  - L'unità immobiliare risulta accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al Foglio 14, p.lla 597, sub 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, piano T, rendita catastale € 59,39 (cfr. **Allegato C**).
- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.128 (fg. 14 –p.lla 598 sub 3)**
  - L'unità immobiliare risulta accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 14, p.lla 598, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 27 mq, piano T, rendita catastale € 82,27 (cfr. **Allegato C**).
- **Terreno sito in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 28)**



- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 183, particella 28 di consistenza 1 ha 29 are 70 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 20,10 e reddito agrario € 7,37 (cfr. **Allegato C**).

• **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 24)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 180, particella 24 di consistenza 11 are 20 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 1,74 e reddito agrario € 0,64 (cfr. **Allegato C**).

• **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 26)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 180, particella 26 di consistenza 20 are 85 ca; qualità Seminativo; classe 3; reddito dominicale € 7,54 e reddito agrario € 1,72 (cfr. **Allegato C**).

• **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 27)**

- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 180, particella 27 di consistenza 21 are 25 ca; qualità Seminativo; classe 4; reddito dominicale € 3,29 e reddito agrario € 1,21 (cfr. **Allegato C**).

• **Terreno sito in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lla 28)**



- Il terreno risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Enna al foglio 180, particella 28 di consistenza 2 ha 70 are 80 ca; qualità Seminativo e Pascolo; classe 4 per il seminativo e 2 per il pascolo; reddito dominicale € 40,97 e reddito agrario € 15,19 (cfr. **Allegato C**).

#### **4.6 Risposta al quesito F)**

Dalla certificazione notarile ipocatastale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lle28,29,31,150), terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle23,24,26,27,28) e Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 –p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**

1. ISCRIZIONE NN. 12071/2271 del 15/11/2004, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep. 23863 in Notar Barresi Aldo del 11/11/2004.

A favore: BANCO DI SICILIA Società per Azioni con sede in Palermo codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto c/o filiale di Enna)



Contro. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

– Mutuo di euro 50.491,00, durata anni 10, ipoteca di euro 101.000,00 –  
gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto.

2. TRASCRIZIONE NN. 1775/1549 del 23/03/2018, nascente da  
pignoramento n. 206 del 13/03/2018 – UNEP di Enna

A favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma codice fiscale  
00348170101.

**4.7 Risposta al quesito G)**

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lle28,29,31,150),  
terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle23,24,26,27,28)**

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Enna in  
data 31.07.2018, si evince che le particella n. 28,29,31,150 fg. 183 e le  
particelle 23,24,26,27,28 fg. 180, ove insistono gli immobili oggetto di



pignoramento ricadono in zona “E” relativa alle parti del territorio destinate fondamentalmente ad usi agricoli o silvo-pastorali. In tali zone è ammessa la costruzione di case isolate di abitazione con l’indice di fabbricabilità pari o inferiore a 0,03 mc/mq di lotto edificabile, e con un altezza massima di 7,50 su due piani. In aggiunta alla cubatura come sopra determinata, in zona E possono essere realizzati rustici rurali per la stabulazione degli animali, per la conservazione degli attrezzi di lavoro, dei prodotti del suolo e dei fertilizzanti, nonché rustici industriali per la lavorazione e trasformazione della produzione agraria, lattiero-casearia e silvo-pastorale in genere, fino a un limite massimo di altri 0,07 mc/mq.

- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 –p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Valguarnera Caropepe, e inviati per mezzo pec, in data 13.07.2018, si evince che le particelle nn. 597 e 598 di via Carlo Cattaneo riportata al foglio n. 14, ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona “A”. Trattasi di zona completa, all’interno della quale si trovano alcune dozzine di edifici di intrinseco valore storico o storico-artistico, sette



chiese di qualità risalenti ai sec. XV, XVI, XVII (ve ne è solo una recente, ancorché di modesta fattura) e molte costruzioni raggruppate in isolati pressoché regolari, dall'impianto dell'imposta coevo delle chiese. La salvaguardia riguarda soprattutto il tessuto urbano integro (esiste ancora, in buona parte, la pavimentazione in basole di antica fattura, rimasta sotto la recente coltre di asfalto) e non pochi reperti edili sopravvissuti alle manomissioni tutte risalenti ai due periodi postbellici, al periodo 1920-1940 (in piccola parte) e al periodo successivo alla II guerra mondiale (per la maggior parte). La zona A si attuerà dietro predisposizione, entro 10 anni dall'approvazione del PRG di un piano particolareggiato di esecuzione (PPE), strumentazione urbanistica del centro storico.

#### **4.8 Risposta al quesito H)**

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lle28,29,31,150), terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle23,24,26,27,28)**  
Sugli appezzamenti di terreno in oggetto non insistono manufatti.
- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 –p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**



Da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, così come rilevati nel corso delle operazioni peritali, presa visione delle planimetrie presentate in comune il 31/05/1985 (allegate alla domanda per l'esecuzione di lavori edili e autorizzata il 21/06/1985, cfr. Allegato F), è possibile affermare che non è presente alcuna irregolarità in materia urbanistico-edilizia, fuorché la realizzazione di un piccolo wc all'interno della particella 597 sub 1.

Tale ambiente, non risulta riportato nelle planimetrie presenti in comune né viene indicato come tale nella planimetria catastale (cfr. Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via Carlo Cattaneo n.126, fg. 14 –p.lla 597 sub 1- Risposta al quesito E).

Urbanisticamente, la suddetta opera, sebbene non comporti variazioni alla cubatura totale degli spazi, non è tra quelle espressamente annoverate all'art. 3 della L.R. n. 16/201, che recepisce con modifiche l'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, relative all'attività edilizia libera.

Alla luce di quanto esposto, il giorno 11/07/2018 ore 15:30 mi sono recata all'ufficio tecnico del Comune di Valguarnera per verificare, la presenza agli atti, di un'istanza presentata dai debitori al fine di ottenere il necessario



titolo abilitativo. Consultati gli atti in archivio presso il Comune di Valguarnera la sottoscritta ha verificato che non è presente alcuna istanza per eseguire la descritta opera, che, pertanto, è da ritenersi realizzata abusivamente.

In merito alla sanabilità della stessa, da uno studio del Regolamento Edilizio Comunale, nulla osta all'inserimenti di un vano wc all'interno di un locale garage (catastalmente cat. C/6); pertanto lo stesso è regolarizzabile ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 6 D.P.R. n. 380/2001 mediante redazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

#### **4.9 Risposta al quesito I)**

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lle28,29,31,150),  
terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle23,24,26,27,28)**

Il terreni oggetto di pignoramento risultano nella piena disponibilità del proprietario che li coltiva e ne coglie ciò che viene prodotto.

- **Garage al piano terra sito nel comune di Valguarnera Caropepe alla via  
Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128 (fg. 14 –p.lle 597 sub 1 e 598 sub 3)**



Il vani garage oggetto di pignoramento risultano nella piena disponibilità e sono attualmente utilizzati dai proprietari.

#### **4.10 Risposta al quesito J)**

- **Terreni siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lle28,29,31)**

Il fondo, costituito dalle particelle 28 – 29 – 31, tra di loro confinanti, si trova in C.da Gallizzi, sito in agro di Enna. Dal predetto Comune è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 4 in direzione Enna della Creta per circa 3,7 km e la Trazzera Regia Varco Calderai Barrafranca per circa 1,5 Km. Il fondo è limitrofo alla predetta Trazzera.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 4.48.30

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

-Seminativo            Ha    4.48.30;

La superficie è in lieve pendenza e la sua altitudine media è di circa. mt. 720 s.l.m.

La natura del terreno è prevalentemente di medio impasto, tendenzialmente argillo-limosa con buona fertilità naturale.



Il clima è semi-arido caratterizzato da autunni-inverni generalmente umidi e primavere-estati ordinariamente siccitose.

Nel fondo non sono presenti fabbricati.

• **Terreno siti in Enna, contrada Gallizzi (fg. 183 –p.lla 150)**

Il fondo, costituito dalle particella 150, si trova in C.da Gallizzi, sito in agro di Enna. Dal predetto Comune è raggiungibile percorrendo la raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 4 in direzione Enna della Creta per circa 3,7 km e la Trazzera Regia Varco Calderai Barrafranca per circa 1 Km. Da qui si percorre una strada privata dalla quale è possibile accedere tramite un cancello in ferro.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 4.54.90

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

-Seminativo           Ha    4.00.79;

-Pascolo                Ha    0.54.11;

La superficie è in lieve pendenza e la sua altitudine media è di circa. mt. 500 s.l.m.



La natura del terreno è prevalentemente di medio impasto, tendenzialmente argillo-limosa con buona fertilità naturale.

Il clima è semi-arido caratterizzato da autunni-inverni generalmente umidi e primavere-estati ordinariamente siccitose.

Nel fondo è presente un rudere, non sono presenti altri fabbricati, è presente parte di un rudere.

• **Terreni siti in Enna, contrada Pollicarini (fg. 180 –p.lle23,24,26,27,28)**

Il fondo, costituito dalle particelle 23 – 24 – 26 – 27 – 28 , tra di loro confinanti, si trova in C.da Gallizzi, sito in agro di Enna. Dal predetto Comune è raggiungibile percorrendo la raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 4 in direzione Enna della Creta per circa 3,7 km e la Trazzera Regia Varco Calderai Barrafranca per circa 1 Km. Il fondo è raggiungibile solo a piedi.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 5.57.40

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

- Seminativo      Ha    4.28.17;
- Pascolo            Ha    1.29.23;





#### **4.11 Risposta al quesito K)**

La sottoscritta al fine di determinare il prezzo di stima del valore dei beni immobili sopra descritti, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicini o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.



Qui di seguito si procede a determinare il valore commerciale attuale facendo presente che la superficie commerciale posta alla base del calcolo delle unità immobiliari è stata rilevata mediante misurazione dalla planimetria catastale (cfr. **Allegato E**) e ponderazione delle superfici sulla base del D.P.R. 138/98, verifica di attendibilità sui luoghi<sup>1</sup> e che si è tenuto anche conto dell'anno di costruzione, della tipologia, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, nonché di tutte le caratteristiche peculiari dell'immobile, applicando opportuni coefficienti correttivi per distinguere la quotazione da quella media degli immobili della zona.

### **STIMA DEI FABBRICATI**

Per i fabbricati oggetto di stima si è tenuto conto dell'area in cui insistono e dei prezzi indicati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) nel II semestre 2017 (cfr. **Allegato I**) per le abitazioni dislocate nel Comune di Valguarnera.

I valori OMI considerati sono i seguenti:

- Comune : Valguarnera
  
- Fascia/zona: Semicentrale

---

<sup>1</sup>Questo non influisce sul valore dell'immobile atteso l'ordine di grandezza della differenza tra superficie reale e quella dedotta da supporto cartaceo.



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzione immobiliare n. 21/2018 R.G.Es.  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO NUNZIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazioni: Residenziale
- Box

Valore di Mercato (€/mq) – min 200,00 – max 250,00 – **medio 225,00**

Le tabelle seguenti riportano i coefficienti di differenziazione utilizzati.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.1		
	Via Carlo Cattaneo n.126 - piano terra		
Piano con ascensore	Terra = 0,90	PCA	0,900 x
Piano senza ascensore	Terra = 1,00	PSA	1,000 x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente = 1	O	1,000 x
Esposizione	su un lato = 0,95	E	0,950 x
Affaccio	su strada = 1,00	A	1,000 x
Taglio	nella media della zona	T	1,000 x
Balconi	nella media della zona	B	1,000 x
Distribuzione	normale = 1,00	D	1,000 x
Luminosità	normale = 1,00	L	1,000 x
Vetustà	45 <b>anni</b>	VET	0,700 x
Finitura	superiore = 1,10		1,100 x
Manutenzione immobile	normale = 1,00	MI	1,000 x
Manutenzione stabile	normale = 1,00	MS	1,000 x
Riscaldamento	nella media della zona	R	1,000 x
Efficienza energetica	bassa = 0,95	EF	0,950 x
Locazione	nella media della zona	L	1,000 x
Stabile	nella media della zona = 1,00	S	1,000 x
Parcheggio	più facile = 1,10	PA	1,100 x
Trasporti	nella media della zona = 1,00	TS	1,000 x
Traffico	via silenziosa = 1,05	TF	1,050 x
Zona	nella media della zona = 1,00	Z	1,000 x
Produttività		PR	1 x
Altro		AL	1,1 =
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE</b>		<b>CCG</b>	<b>0,795</b>

Ing. Doriana Lafuria – via Cavour n. 8 – 94010 Villapriolo (EN)  
Tel: 328 313 4408  
pec: [dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it](mailto:dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it)



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzione immobiliare n. 21/2018 R.G.Es.  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO NUNZIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.2		
	Via Carlo Cattaneo n.128-piano terra		
Piano con ascensore	Terra = 0,90	PCA	0,900 x
Piano senza ascensore	Terra = 1,00	PSA	1,000 x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente = 1	O	1,000 x
Esposizione	su due lati = 1,00	E	1,000 x
Affaccio	su strada = 1,00	A	1,000 x
Taglio	nella media della zona	T	1,000 x
Balconi	nella media della zona	B	1,000 x
Distribuzione	normale = 1,00	D	1,000 x
Luminosità	normale = 1,00	L	1,000 x
Vetustà	45 anni	VET	0,700 x
Finitura	rustica = 0,80	F	0,800 x
Manutenzione immobile	normale = 1,00	MI	1,000 x
Manutenzione stabile	normale = 1,00	MS	1,000 x
Riscaldamento	nella media della zona	R	1,000 x
Efficienza energetica	bassa = 0,95	EF	0,950 x
Locazione	nella media della zona	L	1,000 x
Stabile	nella media della zona = 1,00	S	1,000 x
Parcheggio	più facile = 1,10	PA	1,100 x
Trasporti	nella media della zona = 1,00	TS	1,000 x
Traffico	via silenziosa = 1,05	TF	1,050 x
Zona	nella media della zona = 1,00	Z	1,000 x
Produttività		PR	1 x
Altro		AL	1 =
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE</b>		<b>CCG</b>	<b>0,553</b>

Si fa presente che per caratteristiche non pertinenti per la tipologia d'immobile ( ad esempio la presenza di ascensore per il garage) e per caratteristiche che non differiscano dalla media degli immobili della zona si è applicato il coefficiente parziale pari a 1, così da non influire nel prodotto finale che calcola il coefficiente di differenziazione globale.

Ing. Doriana Lafuria – via Cavour n. 8 – 94010 Villapriolo (EN)  
Tel: 328 313 4408  
pec: [dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it](mailto:dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it)





**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzione immobiliare n. 21/2018 R.G.Es.  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO NUNZIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.2	
Superficie al	Descrizione	Via Carlo Cattaneo n.128-piano terra	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	27,00	27
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		<b>27,00</b>	

Alla luce dei valori di mercato indicati, di seguito si procede a calcolare il relativo valore, come meglio illustrato nel seguente quadro sinottico:

Immobile	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
Via Carlo Cattaneo n.126 - piano terra	Valguarnera Caropepe	Fg 14 p.lla 597/1	€ 178,88	23	<b>€ 4 114,13</b>
Via Carlo Cattaneo n.128- piano terra	Valguarnera Caropepe	Fg 14 p.lla 598/3	€ 124,43	27	<b>€ 3 359,48</b>
valore totale					<b>€ 7 473,60</b>

Riguardo i valori sopra riportati per ciascuna unità immobiliare si fa presente che gli stessi sono prossimi a quelli di mercato al fine di favorire la futura vendita (asta giudiziaria effettuata almeno con un'offerta minima in aumento).

Ing. Doriana Lafuria – via Cavour n. 8 – 94010 Villapriolo (EN)  
Tel: 328 313 4408  
pec: [dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it](mailto:dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it)



## STIMA TERRENI

Per i fondi agricoli si è tenuto conto dei prezzi aventi maggiore attendibilità, che sono reperibili da notizie di compravendite relative ad appezzamenti di terreno simili e della stessa zona.

Anche in questo caso, come per i fabbricati, la stima è stata effettuata dapprima determinando il valore ordinario o normale dell'immobile, con costi e prezzi riferiti all'ordinarietà ed all'attualità, per poi eseguire le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle caratteristiche specifiche del fondo.

Il metodo comparativo è utilizzabile soddisfatte alcune condizioni preliminari: esistenza di un mercato di beni simili; conoscenza del valore di mercato di tali beni; esistenza di un parametro comune di comparazione.

Nel caso specifico va detto che esiste, nella zona interessata, un mercato fondiario i cui prezzi si sono realmente attestati mediamente intorno a € 0,88/mq per il seminativo e € 0,25/mq per il pascolo.

Destinazione	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Valore al mq
Terreno	c/da Gallizzi	183	28,29,31	-	€ 0.88
Terreno	c/da Gallizzi	183	150	-	€ 0.88/0.25
Terreno	c/da Pollicarini	180	23,24,26,27,28	-	€ 0.88/0.25



Alla luce dei valori di mercato indicati, di seguito si procede a calcolare il relativo valore, come meglio illustrato nel seguente quadro sinottico:

- Per seminativo

Immobile	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
C.da Gallizzi	Enna	Fg 183 p.lle 28,29,31/	€ 0,88	44830	€ 39.450,40
C.da Gallizzi	Enna	Fg 183 p.lla 150/	€ 0,88	40079	€ 35.269,52
C.da Pollicarini	Enna	Fg 180 p.la 23,24,26,27,28/	€ 0,88	42817	€ 37.678,96

- Per pascolo

Immobile	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
C.da Gallizzi	Enna	Fg 183 p.la 150/	€ 0,25	5411	€ 1.352,75
C.da Pollicarini	Enna	Fg 180 p.la 23,24,26,27,28/	€ 0,25	12923	€ 3.230,75

Riguardo i valori sopra riportati per ciascuna unità immobiliare si fa presente che gli stessi sono prossimi a quelli di mercato al fine di favorire la futura vendita (asta giudiziaria effettuata almeno con un'offerta minima in aumento).

#### 4.12 Risposta al quesito L)

Tenuto conto dei beni pignorati all'esecutato (due garage siti in Valguarnera Caropepe in Via Carlo Cattaneo n.ri 126 - 128 e terreni in c/da Gallizzi e in



c/da Pollicarini) e della loro consistenza, ai fini di una futura vendita si propone la formazione di quattro lotti separati.

1. Il **primo lotto** è formato dai garage, ubicati nel comune di Valguarnera Caropepe, al piano terra di Via Carlo Cattaneo n.ri 126 e 128, riportati rispettivamente in catasto Fabbricati al Foglio 14, mappale 597 sub 1 e 598 sub 3.

Il valore complessivo del primo lotto ammonta a € 6.473.60, detratte già i costi per la sanatoria del wc presente nel garage di Via Carlo Cattaneo n. 126.

2. Il **secondo lotto** è composto da i tre appezzamenti di terreno siti in c/da Gallizzi del Comune di Enna annotati in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 183, p.lle 28,29 e 31.

Il valore complessivo del secondo lotto ammonta a € 39.450,40.

3. Il **terzo lotto** è composto da un appezzamento di terreno siti in c/da Gallizzi del Comune di Enna annotati in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 183, p.lla 150.

Il valore complessivo del secondo lotto ammonta a € 36.622,27.



4. Il quarto lotto è composto da i cinque appezzamenti di terreno siti in c/da Pollicarini del Comune di Enna annotati in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 180, p.lle 23,24,26,27,28.

Il valore complessivo del secondo lotto ammonta a € 40.909,71.

#### **4.13 Risposta al quesito M)**

In **Allegato B**, formato pdf, si riporta idonea documentazione fotografica dei beni pignorati.

#### **4.14 Risposta al quesito N)**

Considerato che le quote in capo ai debitori eseguiti [REDACTED] [REDACTED] sono pari a 100/100, non è necessario eseguire alcuna divisione di quote a favore della procedura.

#### **4.15 Risposta al quesito O)**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. Trattandosi di due garage, i beni pignorati (foglio 14 mappale 597 sub. 1 e mappale 598 sub. 3) non presentano le caratteristiche tali da potersi definire abitazione di lusso.

#### **4.16 Risposta al quesito P)**



Da un confronto fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 27.02.2018, notificato a mani proprie dello stesso esecutato il 13.03.2018, e la nota di trascrizione R.G. 1775, R.P. 1549 del 23.03.2018, emerge che vi è corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Il pignoramento ha colpito solamente le quote spettanti al debitore.

#### **4.17 Risposta al quesito Q)**

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica necessaria per individuare la classe energetica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come previsto dal d. lgs. n.192/2005 e s.m.i. , essa si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Tra le categorie predette non rientrano le autorimesse, quindi i beni pignorati, di categoria catastale C/6 risultano esenti dalla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica ai fini di una futura vendita.

#### **4.18 Risposta al quesito R)**

Essendo i beni pignorati di esclusiva proprietà della parte esecutata non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie o condominiali che gravano su di esso.



#### **4.19 Risposta al quesito S)**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

\*\*\*\*\*

**A mente dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative al c.p.c., il 03.08.2018 è stata inoltrata la relazione di stima, con pec all'avv. Marcella Antonia Polizzotto per il creditore procedente e ai [REDACTED] [REDACTED] come debitori eseguiti, tramite raccomandata A/R.**

Alla presente relazione di consulenza si allega la seguente documentazione:

- A) Verbale operazioni peritali
- B) Report fotografico
- C) Visure storiche dell' immobile oggetto di pignoramento
- D) Estratto di mappa dell' immobile oggetto di pignoramento
- E) Planimetria catastale dell'immobile
- F) Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 1469 del 21/06/1985, n. 1697 del 27/04/1987 e nulla osta per



esecuzione lavori edili n. 1915 del 11/06/1976, dell'  
immobile oggetto di pignoramento

- G) Certificati di destinazione urbanistica
- H) Valori unitari di mercato stimati dall'OMI
- I) Raccomandata ai debitori
- J) Istanza al comune di Enna
- K) Istanza al comune di Valguarnera Caropepe

Enna, 03.08.18

L'estimatore  
*Dott. Ing. Antonella Doriani Lafuria*

