

# TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.  
38/2019 R.G. Es. IMM.

PROMOSSA DA

E.CO.M.A.P S.C.P.A.

CONTRO

L

 RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

LEONFORTE, lì 04/07/2020

LA G.T.U.

ING. Cinzia Cammarata



I N G . C A M M A R A T A C I N Z I A  
C O R S O U M B E R T O 5 2 - 9 4 0 1 3 L E O N F O R T E ( E N )  
C E L L . 3 2 9 0 5 5 1 5 1 2 , T E L F O N O 0 9 3 5 9 0 3 6 1 6 - E M A I L [ing.cammarata@tin.it](mailto:ing.cammarata@tin.it)  
pec. [cinzia.cammarata@ordine.ingegnerienna.it](mailto:cinzia.cammarata@ordine.ingegnerienna.it)



# TRIBUNALE DI ENNA

*Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n.38/2019 R.G.Es.*

*Promossa da*

*Ecomap s.c.p.a. – Avv.to Gianluca Cicconetti- Avv. Marcella Polizzotto*

*Contro*

***Illustrissimo Giudice Dottor Nunzio Noto***

## *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

### ***I.O PREMESSA***

La sottoscritta Dott. Ing. Cinzia Cammarata, con studio tecnico in Leonforte, C.so Umberto n.52, veniva nominata in data 15/01/2020 C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ed è comparsa in tribunale, in data 17/01/2020 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti che si riportano di seguito:

- 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 dell/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 l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



- e) accerti se il bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 di 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, etc.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- m) *Allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e succ. mod. 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 e integrazioni;*
- r) *Riferisca l'eventuale importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali 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 affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati;*

Il termine entro il quale esperire l'incarico era di 60 giorni, a partire dalla data di conferimento dell'incarico del 15/01/2020. Il primo sopralluogo era stato fissato per lunedì 16/03/2020. A



seguito dell'ordinanza del Sindaco di Leonforte, per la quale non è stato possibile allontanarsi dal paese, è stata richiesta al giudice una proroga di ulteriori 60 giorni. Pertanto le azioni peritali, a seguito della proroga, si dovevano concludere entro il 16 del mese di maggio. Considerato il protrarsi del periodo Covid, e considerato il fatto che il comune di Troina e i suoi uffici comunali sono rimasti inaccessibili fino a tutto il mese di Maggio per il protrarsi della Zona Rossa, la perizia è stata completata con ritardo.

La sottoscritta, C.T.U., convocando gli esecutati a mezzo di raccomandate A/R e gli avvocati della Ecomap S.c.p.a., tramite pec, fissava l'inizio delle indagini peritali, presso il fabbricato di proprietà degli esecutati di Via G. Garibaldi n. 34, in Troina, per il giorno 16/03/2020 alle ore 9,30 Il primo sopralluogo è stato annullato per i suddetti motivi relativi al "Covid".

In data 08/06/2020, previo avviso alle parti, viene effettuato un primo sopralluogo, potendo accedere nel solo fabbricato sito in Via Garibaldi n. 34 e nei terreni e nel fabbricato di Cda S. Antonio.

In data 16/06/2020, previo avviso alle parti, viene effettuato un secondo sopralluogo, potendo accedere nei rimanti fabbricati di Via Garibaldi, Via Marchese e Via San Sebastiano, completando le operazioni peritali di sopralluogo.

Durante i sopralluoghi la C.T.U., assieme all'aiutante geometra, ha eseguito il rilievo piano altimetrico e fotografico in presenza di persone incaricate dall'esecutato che, senza remora, hanno sottoscritto i verbali di sopralluogo, di cui uno per il fabbricato di Via Garibaldi n. 34 e uno per quelli di Via Garibaldi n. 1, Via Marchese e Via San Sebastiano (*vds verbali di sopralluogo: all.n.1 VE-SO-L1, VE-SO-L2, VE-SO-L3-L4; vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO-L1, FO-L2, FO-L3, FO-L4*).

Dalle risultanze dei sopralluoghi, dalle planimetrie catastali, dalle visure nominative e storiche catastali, dalla documentazione notarile e dagli atti del fascicolo è emerso che (*vds all. n.4*



visure catastali: VI-CA-L1, VI-CA-L2, VI-CA-L3, VI-CA-L4; vds all. n.5 visure storica catastali: VI-ST-CA-L1, VI-ST-CA-L2, VI-ST-CA-L3, VI-ST-CA-L4; vds all. n.6 visure storica catastali: PL-CA-L1, PL -CA-L2, PL -CA-L3, PL -CA-L4) :

- I. In Troina alla Via Giuseppe Garibaldi n. 34, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 1952**, sub. 14 (**ex part. 2013, sub. 7**), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, insiste l'immobile adibito a civile abitazione di proprietà per la quota di 1/8 dell'esecutato (vds all. n.4: VI-CA-L1)
- II. In Troina alla Via Giuseppe Garibaldi n. 1 (ex n. 35), al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 290**, sub. 14 ( ex sub. 14 e **ex part. 289, sub. 1**), cat. C1 classe 6, consistenza mq 62, superficie catastale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63, insiste l'immobile adibito a negozio di proprietà per la quota di 1/4 dell'esecutato (vds all. n.4: VI-CA- L2);
- III. In Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 290 sub. 2**, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale mq 30, rendita catastale euro 95,44, insiste un magazzino di proprietà per la quota di 1/8 dell'esecutato (vds all. n. 4 VI-CA-L3);
- IV. In Troina alla Via San Sebastiano n. 14, al piano terra e 1°, censito al catasto urbano **al foglio n. 37 part. 290, sub. 18** (ex sub 17 e ex part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale mq 60, rendita catastale euro 101,95, insiste l'immobile adibito a magazzino al servizio della attività commerciale di cui al punto III, ex laboratorio per arti e mestieri di proprietà per la quota di 1/4 dell'esecutato (vds all. n.4: VI-CA-L2, e all. n. 5 visura storica catastale VI-CA-ST L2)



- V. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, al piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al **foglio n. 41 part. 295**, cat. F/3, fabbricato in fase di costruzione, insiste un fabbricato di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'esecutato, in regime di comunione dei beni, all'epoca dell'acquisto, (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4), e per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] (vds all. n. 4: VI-CA-L4);
- VI. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio n. 41 part. 294**, di mq 2.630, di cui la porzione AA di mq 2.397 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 8,67 e agrario 2,23, e la porzione AB di mq 233 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 1,20 e reddito agrario euro 0,66, insiste appezzamento di terreno nel verde agricolo in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4) per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] (vds all. n. 4: VI-CA-L4);
- VII. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni **al foglio 41 part. 242**, di mq 11.135, di cui la porzione AA di mq 1.135 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 4,10 e agrario 1,06, e la porzione AB di mq 10.000 di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 12,91 e reddito agrario euro 4,65, insiste appezzamento di terreno nel verde agricolo in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4) e per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);
- VIII. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni **al foglio 41 part. 163**, di mq 4.041, di cui la porzione AA di mq 1.010 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 5,22 e agrario 2,87, e la porzione AB di mq 3.031 di qualità pascolo classe seconda, reddito dominicale euro 3,91 e reddito agrario euro 1,41, insiste appezzamento di



- terreno nel verde agricolo in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4) e per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);
- IX. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 243**, di mq 4.084, di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 5,27 e agrario 1,90, insiste appezzamento di terreno nel verde agricolo in regime di comunione regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4, per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);
- X. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 244**, di mq 5.075, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, superficie mq 1.500, reddito dominicale euro 1,94 e agrario euro 0,70 insiste appezzamento di terreno nel verde agricolo in regime di comunione regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4) e per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);
- XI. **In Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 245**, di mq 6.720, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 7,99 e agrario 1,78, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 15,49 e agrario euro 8,52 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 2,58 e agrario euro 0,93 **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] e ½ al coniuge, in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA



L4) con la signora [REDACTED] [REDACTED] (vds all. n. 4: VI-CA. L4);

XII. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 5 sub. 1, qualità fabbricato diruto** senza reddito e superficie catastale insiste un fabbricato agricolo diroccato in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto (vds all. 8: estratto di matrimonio EST-MA L4) per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);

XIII. In Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 87, qualità area di fabbricato demolito** senza reddito e superficie catastale 145, insiste un appezzamento di terreno in regime di comunione dei beni per la rimanente quota con la moglie/esecutata, [REDACTED] [REDACTED] (vds all. n. 4 VI-CA. L4);

**Riepilogando i beni in capo agli esecutati, distinti per fabbricati e terreni, ricadenti nel territorio di Troina sono:**

FABBRICATI									
Fg	PART	SUB	CAT	Consistenza mq	Superfici e Catastale	Indirizzo Via	provenienza particella	quota di proprietà	Intestati esecutati
37	1952	14	A/3	8 vani	188	G.Garibaldi, 34 (ex n. 37)	2031 sub 7	1/8	[REDACTED]
37	290	19	C/1	62	77	G.Garibaldi, n. 1 (ex n.35)	290 sub 14 e 289 sub. 1	1/4	[REDACTED]
37	290	18	C/2	42	60	S.Sebastiano, 14	ex sub. 17 e 291 sub. 1	1/4	[REDACTED]
37	290	2	C/2	21	30	A.Marchese n. 6	////	1/8	[REDACTED]
41	295		F1	in fase di costruzione		Cda Sant'Antonio	////	½	[REDACTED]
TERRENI									
41	294				2.630	Cda Sant'Antonio	part. 241 e part. 67	½	[REDACTED]



41	242				11.135	Cda Sant'Antonio	part. 67	½	██████ ██████
41	243				4.084	Cda Sant'Antonio	part. 67	½	██████ ██████
41	244				6.075	Cda Sant'Antonio	part. 244 e part. 167 e part. 2	½	██████ ██████
41	245				6.720	Cda Sant'Antonio	part. 164 e part. 2	½	██████ ██████
41	5					Cda Sant'Antonio		½	██████ ██████
41	87				145	Cda Sant'Antonio		½	██████ ██████
41	163				4.041	Cda Sant'Antonio	part. 2	½	██████ ██████

La scrivente C.T.U., previa acquisizione, delle planimetrie catastali, delle visure nominative e delle visure storiche, dei titoli abilitativi, autorizzazione, concessioni e simili, dell'estratto di matrimonio, del certificato di destinazione urbanistica, dei dati relativi a eventuali contratti di affitto ovvero comodati, visionati gli atti d'ufficio, rilevati e fotografati i luoghi, vagliata la corrispondenza tra gli atti e la situazione di fatto dei luoghi, ha proceduto nel seguente modo:

1. ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di TROINA, del certificato di destinazione urbanistica, delle pratiche edilizie, concessioni, SCIE, autorizzazioni e titoli edilizi, agibilità, con annesso tavole progettuali e eventuali oneri concessori ancora da pagare:

🚧 **Dell' Unità immobiliare per civile abitazione (Lotto n. 1)**  
 con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 34 (ex n.37) in Troina, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 1952 sub.14 (ex part. 2013, sub. 7), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 181 mq, rendita catastale euro 351,19, per la quota di proprietà di 1/8, è stata riscontrata concessione edilizia in sanatoria n. 160/223/2008 del 30 settembre 2008 (vds all. 9 titoli/concessioni edilizie con elaborati grafici: TI-ED-L1);



📌 **Dell'unità immobiliare destinata a negozio (Lotto n.2)** sita in Troina con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n.1 (ex n. 35), al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 19 (ex sub. 14 e ex part. 289, sub. 1), cat. C1 classe 6, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63, quota di proprietà  $\frac{1}{4}$ , con annessa unità immobiliare destinata a magazzino (ex laboratorio per arti e mestieri) sita in Troina avente accesso dalla Via San Sebastiano n. 14, al piano terra e 1°, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 18 (ex sub. 17 e ex part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 60, rendita catastale euro 101,95, quota di proprietà  $\frac{1}{4}$ , è stata riscontrata concessione edilizia n. 8997/145/99 del del 01 settembre 2009 e certificato di agibilità n. 8997/10/00 del 20/04/2020 (*vds all. 9 titoli/concessioni edilizie con elaborati grafici: TI-ED-L1*);

📌 **Dell' Unità immobiliare destinata a magazzino (Lotto n.3)** sita in Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra , censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290 sub. 2, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale 30,00, rendita catastale euro 95,44, quota di proprietà  $\frac{1}{8}$ , non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia in quanto realizzata precedentemente agli anni 67 ovvero precedentemente all'anno 1942, considerata la tipologia dei materiali costruttivi e la posizione geografica (centro storico del comune);

📌 **Dell'Unità immobiliare, fabbricato, (Lotto n. 4)** sita in Cda Sant'Antonio snc, in Troina, piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al foglio n. 41 part. 295, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, è stata riscontrata concessione edilizia n. 9976/73/06 del 17 ottobre 2012 e certificato di agibilità n. 8997/10/00 del 20/04/2020 (*vds all. 9 titoli/concessioni edilizie con elaborati grafici: TI-ED-L1*);



2. restituzione dei rilievi planimetrici a seguito delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ovvero i progetti approvati dall'ufficio tecnico di Troina, relativamente al fabbricato per civile abitazione in Via Garibaldi n. 34 (*vds all. 10 disegni architettonici: DI-ARCH-L1*) e l'immobile adibito a attività commerciale di via Garibaldi n. 1 con Annesso e retrostante magazzino di Via San Sebastiano n.14;
3. redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E) per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione di Via Garibaldi n. 34 (ex n. 37 Lotto n. 1) (*vds attestato di prestazione energetica: all. n.11 APE L1*) e il negozio adibito a Bar di Via Garibaldi n. 2 (ex n. 37) con annesso magazzino in Via San Sebastiano n. 14 (*vds attestato di prestazione energetica: all. n.11 APE L2*). Non sono stati interessati l'unità immobiliare adibita a magazzino di Via Marchese n. 6 e quella di Cda Sant'Antonio, in corso di costruzione, in quanto la normativa sulla certificazione energetica non li contempla ai fini della redazione dell'APE;
4. **Acquisizione**, previa richiesta, presso l'agenzia delle entrate di Enna, delle interrogazioni relative ai contratti di affitto e di comodato degli immobili di proprietà degli esecutati (*vds interrogazioni per contratti di affitto: all. n. 11 INT-AG-EN Lotto L2; all. n. 11 INT-AG-EN Lotto L4*), al fine di avvallare l'ipotesi dell'occupazione degli immobili da parte di terzi e calcolare il canone di affitto per tutta la durata del contratto. E' stata fatta una ricerca nominativa, dalla quale è emerso che:
- 🚧 L'immobile adibito a attività commerciale con annesso magazzino è concesso, dai comproprietari e eredi ██████████, alla esecutata in comodato d'uso gratuito;
  - 🚧 Una parte, ovvero i terreni, dei terreni di Cda Sant'Antonio sono stati ceduti in affitto, per la cifra di € 100,00, e fino all'anno 2022, alla esecutata dall'esecutato.



Di fatto nell'immobile adibito a civile abitazione di via Garibaldi n. 34 (Lotto n.1), durante il sopralluogo, vi abitava un nipote degli esecutati, assieme alla famiglia, e nell'immobile, adibito a attività commerciale con annesso magazzino (Lotto n. 2), di Via Garibaldi n. 1 e via San Sebastiano n. 14, vi è un bar, denominato "Bar Cocktail", di proprietà della società ██████████ ██████████, di cui l'amministratore unico e legale rappresentante è l'esecutata (vds certificato Camerale: all. n.14 CE-CA-L2);

5. **Acquisizione** dell'estratto di matrimonio, al fine di verificare il regime legale dei beni (vds estratto di matrimonio: all. n.8 EST-MAT- L4);
6. **Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica per i terreni di Cda sant'Antonio snc** (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n.11 C.D.U.-L4);
7. **valutazione** degli immobili

## **1.1 RISPOSTE AI QUESITI**

*1.1. 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*

I beni pignorati, così come risulta in atti, sono così descritti:

1. **Unità immobiliare per civile abitazione con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 34 (EX N. 37) in Troina, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 1952 sub.14 (ex part. 2013, sub. 7), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, per la quota di proprietà di 1/8;**



Trattasi di abitazione al piano terzo e quarto che urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "A", centro storico (*vds all. n. 9 titoli edilizi con stralcio prg: TI-ED-L1*). Vi si accede dalla Via Garibaldi al n. 34, attraverso una scala interna in cemento armato, il cui soffitto e le pareti delle rampe che portano fino al piano terzo sono allo stato rustico, senza intonaco e pittura di finitura, e con gradini in graniglia di marmo. Il tratto di scala che dal piano terzo va al piano quarto è finito negli intonaci e nelle coloriture, con scalini in marmo, di più recente costruzione rispetto alle altre rampe. Al piano terzo vi è la zona giorno e notte, e precisamente la cucina-pranzo come unico ambiente e con affaccio al terrazzino di Via Garibaldi, il wc finestrato con affaccio dal lato della Via Cavallotti, un piccolissimo ripostiglio senza finestre, l'ingresso comunicante con la zona cucina/pranzo, un secondo ripostiglio, il disimpegno per la zona notte con finestre di tolleranza su lati di proprietà di altre ditte, la camera da letto matrimoniale senza finestre ne balconi, ma comunicante attraverso una porta con la cameretta dei bambini, questi ha affaccio dal lato della Via Cavallotti, su fabbricati di proprietà di altre ditte.

Le finiture, del piano terzo, sono del tipo medio, con pavimenti della zona giorno fino all'ingresso in marmo grigio, quelli della zona notte con elementi in scaglie di marmo (*vds documentazione fotografica: all.3 DO-FO-L1*). Gli infissi sono in alluminio anodizzato grigio, con vetro sia nella parte interna che esterna e con interposte serrante. Il soffitto è rivestito con pannelli di cartongesso decorato, le pareti in parte sono tinteggiate con pittura a ducotone e in parte con pittura che da un effetto marmorizzato e impermeabile, e nel tratto della cucina e del wc sono, fino a una certa altezza, piastrellate con elementi di ceramica. Le porte interne sono in tamburato di legno e vetri.

Al piano quarto vi si accede dalla scala, disimpegnata dal piano terzo e in prosecuzione del vano scala condominiale.

L'immobile è mansardato con altezza minima in corrispondenza dei due abbini di 1,80 m, e altezza ai lati degli abbaini di circa 65



cm. Al colmo delle due falde l'altezza interna è circa 3,30 m. L'immobile si configura come una sorta di dependance del piano terzo, dove vi sono la cucina/pranzo con affaccio dalla finestra dal lato della Via Cavallotti, il salotto con affaccio sulla Via Garibaldi tramite finestra ricavata sulla parete frontale dell'abbaino e il lucernaio a tetto in corrispondenza della porta d'ingresso, 2 ripostigli senza luci e affacci finestrati, la cui altezza nella parte più bassa è di circa 65 cm e il wc con finestra che si affaccia dal lato dei fabbricati di proprietà di altre ditte. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura a ducotone, le pavimentazioni sono state realizzate con elementi in ceramica smaltata, le porte interne sono del tipo tamburato, e le finestre sono in alluminio con vetro singolo e persiane. Le pareti del wc sono piastrellate fino a una certa altezza e pitturate nella parte soprastante.

I due immobili non sono ascensorati. Gli impianti presenti sono stati realizzati sotto traccia, e sono l'idrico-fognario collegati alla rete urbana, il citofonico, l'elettrico, l'impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia murale, e l'impianto Tv, tutte di vecchia realizzazione. La facciata è intonacata con sovrastante coloritura, ma necessita di manutenzione a causa di infiltrazione lungo i balconi. L'immobile è termosifonato con elementi radiali in ghisa a parete e una caldaia interna posta al quarto piano, che alimenta i radiatori sia del terzo che del quarto piano.

Il fabbricato confina a destra, a sinistra con fabbricati in aderenza di proprietà di altre ditte e posteriormente è libero con Vista verso la Via Cavallotti. (vds documentazione fotografica: all. n. 8 DO-FO- L1; vds all. n. 3 foto satellitare FO-SA-L1, , vds all. n. 5 visura storica catastale L1: all. n. 4 VI-ST-CA L1; vds all n. 6 Planimetrie catastali L1: PL-CA L1, vds disegni architettonici : all. n. 10 dis-arch L1).

La classe energetica è la F, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 312,57 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ . (vds all.n.11 certificato di prestazione energetica: APE L1).



Per l'unità immobiliare è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria relativa alla realizzazione del piano sottotetto (vds *Concessione edilizia in sanatoria: all. n. 9 TIT-ED L1*).

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.079 m, altitudine 37°47'5.87"N e longitudine 14°35'50.85"E (vds *foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1*). Trovaci nel centro urbano del comune di Troina.

La via pubblica che conduce al fabbricato è una via principale, accessibile dagli autoveicoli, ed è servita anche da mezzi pubblici urbani.

La planimetria catastale e lo stato di fatto non erano conformi alla concessione edilizia in sanatoria di cui sopra, pertanto si è provveduto al solo aggiornamento catastale (vds *docfa catastale: all. n. 8 DO-CA L1; vds planimetria catastale: all. n.6 PA-CA-L1*). La nuova planimetria catastale è stata resa conforme allo stato di fatto ma non alla concessione edilizia.

La superficie utile totale residenziale, del piano terzo e quarto è 149,94 mq, quella non residenziale per balconi e terrazzo è 17,90 mq e quella del vano scala è di 13,83mq, così distinte (vds *disegni architettonici: all. n. 10 DI-ARCH- L1*):

**- PIANO TERZO**

- o Superficie utile residenziale 75,12 mq;
- o Superficie utile non residenziale per balconi e terrazzo 17,90 mq
- o Superficie utile non residenziale per vano scala 8,03 mq

**- PIANO QUARTO**

- o Superficie utile residenziale 74,82 mq;
- o Superficie utile non residenziale per vano scala 5,80 mq

**2. unità immobiliare destinata a negozio sita in Troina con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 1 (ex n. 35), al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 19 (ex sub. 14 e ex part. 289, sub. 1), cat. C1**



**classe 6, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63, quota di proprietà 1/4;**

Trattasi di un negozio al piano terra, attualmente adibito a bar, con annesso magazzino, posto nel lato posteriore e censito in catasto al foglio n. 37 part. 290 sub. 19, comprendente un piano terra e primo, con accesso, anche dalla Via San Sebastiano, oltre che dall'interno del bar. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "A", centro storico (vds all. n. 9 titoli e autorizzazioni/concessioni edilizie alla quale è allegato lo stralcio del piano regolatore generale: TI-ED-L1).

Trattasi di un piano terra con accesso dalla Via Garibaldi n. 1 (ex n. 35), facente parte di un fabbricato a 4 elevazioni.

Il fabbricato confina a destra, a sinistra con fabbricati in aderenza di proprietà altre ditte (vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO-L2, vds foto satellitare all.3: FO-SA-L2, vds visura storica catastale : all. n. 4 VI-ST-CA-L2; vds Planimetrie catastali: all. n. 6 PL-CA-L2, vds disegni architettonici : all. n. 10 DI-AR L2).

La classe energetica è la D, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 885,05 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$  (vds certificato di prestazione energetica: all n. 11 APE-L2).

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.080 m, altitudine  $37^{\circ}47'4.80''\text{N}$  e longitudine  $14^{\circ}35'51.03''\text{E}$  (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L2 ).

L'unità immobiliare è stata edificata anteriormente al 01/09/1967, e ha subito ristrutturazione, giusta concessione edilizia n. 8997/145/99 del 01/09/1999, autorizzazione di agibilità n. 8997/00 del 20/04/2000, e SCIA prot. n. 0020237 del 26/09/2017 (vds concessione, autorizzazioni, agibilità e titoli edilizi: all. 9 TI-ED-L2;).

La via che conduce al fabbricato è facilmente accessibile dai mezzi pubblici e dagli autoveicoli ed è la Via Garibaldi, strada principale, e la Via Marchese, una traversa in prosecuzione alla via Garibaldi.



Le planimetrie catastali sono state rese conformi allo stato di fatto che è coincidente con i titoli edilizi (*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L2, vds disegni architettonici: all. n. 10 DI-ARC-L2*).

Allo stato attuale l'immobile è destinato a bar, ed è costituito da un ampio vano per la zona vendita e la consumazione, un ripostiglio, in fondo alla zona vendita, 1 wc per il pubblico con antiwc, disimpegnato dalla zona consumazione e vendita. In fondo al bar vi è una porta che conduce, attraverso una scaletta interna, al magazzino annesso al bar (*vds disegni architettonici: all. n. 10 DI-ARC- L1*). Le finiture dell'immobile sono del tipo medio, con pavimentazione tipo laminato di parquet, pareti pitturate con effetto marmorizzato e soffitti in parte realizzati con cartongesso pitturato e in parte direttamente pitturati. Gli infissi esterni sono in ferro e vetri e saracinesca. Il prospetto esterno è intonacato e necessità di manutenzione a causa della sua vetustà. Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, a pompa di calore, idrico, fognario, videosorveglianza, tv e telefonico (*vds documentazione fotografica: all.n 3 FO-L2*) e a gas metano per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile totale del bar con annessi servizi ed escluso quella del magazzino è:

- **63,21 mq per la zona vendita, wc, antiwc e ripostiglio**

La struttura portante è costituita da elementi in muratura ed è un piano fuori terra. La facciata esterna, sulla Via G. Garibaldi, è completa di intonaco e sovrastante coloritura in uno stato di vetustà e di mancata manutenzione.

La zona è urbanizzata ed è fornita di tutte le utenze, acqua, luce, telefono, ed è facilmente accessibile.

**3. unità immobiliare destinata a magazzino (ex laboratorio per arti e mestieri) sito in Troina avente accesso dalla Via San Sebastiano n. 14, al piano terra e 1°, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 18 (ex sub. 17 e ex**



**part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 60, rendita catastale euro 101,95, quota di proprietà 1/4;**

Trattasi di un magazzino al piano terra e primo, con accesso dalla via San Sebastiano n. 14, al servizio dell'attività commerciale con accesso dalla Via Garibaldi n. 1, descritta precedentemente. Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "A", centro storico (*vds all. n. 9 titoli e autorizzazioni/concessioni edilizie alla quale è allegato lo stralcio del piano regolatore generale: TI-EL1*). Al piano terra, costituito da un solo vano, si accede direttamente dalla Via San Sebastiano n. 14, una traversa che si congiunge con la Via principale Marchese e a seguire alla via G. Garibaldi, e direttamente, tramite una porta interna, dal bar. La zona è urbanizzata ed è fornita delle seguenti utenze, acqua, luce, gas.

Il piano primo è mansardato, avente altezza minima 1,90 mt e altezza massima 2,95 mt. Ha l'affaccio con balcone sulla via San Sebastiano.

Al piano primo vi è un vano adibito a magazzino, oltre il wc, l'antwc, ripostiglio ricavato nello spessore del muro e lo spogliatoio.

Le porte interne sono del tipo tamburato, i pavimenti del piano terra sono stati realizzati con elementi in monocottura, quelli del piano primo con elementi in scaglie di marmo, le pareti sono finite con la pitturazione e gli infissi, del piano terra e primo, sono in ferro e vetri.

Gli impianti presenti sono l'idrico-fognario, elettrico e a metano per l'alimentazione di un boiler per l'acqua calda sanitaria.

I due piani sono collegati dalla scala a chiocciola interna in ferro prefabbricata.

Il fabbricato confina a destra, a sinistra con fabbricati in aderenza di proprietà altre ditte (*vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO-L2, vds foto satellitare all.3: FO-SA-L2, vds visura storica catastale : all. n. 4 VI-ST-CA-L2; vds Planimetrie catastali: all. n. 6 PL-CA-L2, vds*



disegni architettonici : all. n. 10 DI-AR L2), anteriormente con la via pubblica San Sebastiano e posteriormente con l'immobile adibito a bar. Trattasi di un fabbricato singolo, in aderenza con altri fabbricati, e a due sole elevazioni.

La struttura portante è costituita da elementi in muratura. La facciata esterna, sulla Via San Sebastiano, è completa di intonaco e sovrastante coloritura in uno stato di vetustà e di mancata manutenzione.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.085 m, altitudine 37°47'4.48"Ne longitudine 14°35'51.18"E (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L2).

L'unità immobiliare è stata edificato anteriormente al 01/09/1967, e ha subito ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso giusta Concessione edilizia n. 8997/145/99 e e SCIA edilizia di prot. n. 0020237 del 26/09/2017 e certificato di agibilità n. 8997/10/00 del 20/04/2000 (vds concessione, titoli, agibilità edilizie: all. n. 9 TIT-ED L2).

La superficie utile totale è 47,10 mq, oltre 1,33 mq per balcone, così distinte:

- PIANO TERRA
  - o 23,50 mq
- PIANO PRIMO
  - o 23,60 mq magazzino , e locali accessori
  - o 1,33 mq superficie a balcone

**4. Unità immobiliare destinata a magazzino sita in Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra , censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290 sub. 2, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale 30,00, rendita catastale euro 95,44, quota di proprietà 1/8;**

Trattasi di un magazzino al piano terra, di un fabbricato a più elevazioni, che urbanisticamente ricade in zona territoriale



omogenea "A", centro storico (vds foto satellitare di google all. n. 3: FO-SA-L3, vds mappa catastale: all. n. 7 MA-CA-L3).

Vi si accede dalla Via Arciprete Marchese n. 6, prosecuzione della via G. Garibaldi. L'altezza interna del piano è circa 2,40 m.

Il fabbricato confina a destra, a sinistra e posteriormente con fabbricati in aderenza di proprietà altre ditte (vds documentazione fotografica L3: all. n. 2 FO-L3; vds foto satellitare all. 3: FO-SA-L3, vds visura storica catastale: all. n. 5 VI-ST-CA L3; vds Planimetria catastale: all. n. 6 PL-CA L3).

Essendo magazzino, la legge non impone la sua classificazione energetica.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.085 m, altitudine 37°47'4.34"N e longitudine 14°35'50.85"E (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L3).

L'unità immobiliare è stata edificata, almeno, anteriormente al 01/09/1967, tanto è vero, che dalle ricerche effettuate all'Ufficio tecnico del comune di Troina non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo. L'immobile, allo stato di fatto, è conforme alla planimetria catastale (vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L3).

La via pubblica che conduce al fabbricato è accessibile dagli autoveicoli e dai pedoni.

**Allo** stato attuale l'immobile è destinato a magazzino ed è costituito da un unico vano al piano terra.

La struttura portante è costituita da elementi in muratura. La facciata esterna, sulla Via Marchese, è intonacata con sovrastante coloritura.

Le finiture interne sono di fascia bassa. L'interno è completo negli intonaci, pitture, pavimentazioni e nell'impianto elettrico. Le pavimentazioni sono costituite da elementi in scaglie di marmo, la porta di ingresso è in alluminio anodizzato di color grigio. Il soffitto del magazzino è stato realizzato a volta, la cui altezza al punto massimo è di circa 2,40 mt.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile è 21 mq



**5. Unità immobiliare, fabbricato, sita in Cda Sant'Antonio snc, in Troina, piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al foglio n. 41 part. 295, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, per la quota di proprietà di quota ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, allo stato rustico, che urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "E1", verde agricolo produttivo (vds all. certificato di destinazione urbanistic: all. n. 11 CDU L4).

Si raggiunge percorrendo la SS 575, dalla quale si dirama una strada interpoderale.

Il fabbricato è libero nei 4 lati e prospetta sul terreno circostante (vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO-L4,; vds foto satellitare:all. n. 3 FO-SA-L4, vds visura storica catastale,: all. n. 5 VI-ST-CA L4,; vds elaborato planimetrico catastale L4: all. n. 6 EL-PLA Lotto 4, vds concessione edilizia e disegni allegati alla concessione edilizia : all. n. 9 TI-ED L4).

Essendo un fabbricato in fase di costruzione, la legge non impone di definire la classe energetica.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 834 m, altitudine 37°46'45.96"N e longitudine 14°37'27.31"E (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L4,).

L'unità immobiliare è stata edificata giusta concessione edilizia n. 9976/73/06 del 16 maggio 2016, rinnovata con la concessione edilizia n. 9976/168/12 del 17 ottobre 2012, e nulla osta del genio civile di Enna n.7445 del 17 agosto 2005, in data (vds Concessione edilizia: CON-ED- L4).

La planimetria catastale non è stata ancora redatta in quanto il fabbricato è in fase di costruzione.

**Allo stato attuale il fabbricato è costituito da un piano interrato, un piano terra e un piano primo costruito in aperta campagna. Il fabbricato è completo nel:**

- Manto di copertura, scossaline e grondaie senza pluviali



- Tamponamenti esterni, con parte dei telai degli infissi e soglie in marmo
- Tramezzature interne in laterizio
- Intonaci cementizi interni
- Parzialmente negli impianti tecnologici: le tubazioni degli impianti elettrici e i frutti sono stati installati, mancano i fili e gli interruttori con placche e corpi illuminanti
- Gli scarichi e impianti idrici fognari sottotraccia sono stati realizzati, mancano le rubinetterie, i sanitari, accessori (sifoni, valvole) e quant'altro non è sottotraccia
- I telai e gli scrigni delle porte interne
- I massetti di sotto pavimentazione

Per completare il fabbricato è necessario fornire e installare:

- Pavimentazioni
- Intonaci esterni, coibentazioni, rasatura cementizia e pitture
- Intonaci interni di finitura e sovrastanti coloriture
- Piastrelle dei wc e della cucina
- Porte interne
- Infissi esterne
- Massetti e Pavimentazioni esterne
- Illuminazione esterna
- Cancelli e recinzioni
- videocitofoni
- Sanitari
- Componenti per il completamento per dell'impianto elettrico, idrico fognario e di riscaldamento.

La destinazione del fabbricato è quella di civile abitazione. Il piano interrato sarà destinato a cantina al servizio dell'abitazione, il piano terra a zona giorno e il piano primo a zona notte. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato disposti nelle due direzioni sismiche e solai in latero cemento. I tamponamenti sono stati realizzati con sistema a cassetta, forato da 12 cm per l'esterno e da 8 cm per l'interno. Il collegamento tra i piani avviene attraverso le scale interne, di cui una a forma semi elicoidale a vista dal salone.



La superficie utile totale è 254,92 mq oltre 3,28 mq di superficie a balcone, e 24,97 mq superficie a porticato, così distinte

- PIANO INTERRATO
  - o Superficie utile non residenziale per cantina 72,57 mq
- PIANO TERRA E PRIMO
  - o Superficie utile residenziale 182,35 mq
  - o Superficie non residenziale a balcone 3,28 mq, al piano primo
  - o Superficie non residenziale a porticato 24,97 mq, al piano terra e primo

Gli intonaci risultano lievemente ammalorati a causa delle acque piovane che si riversano all'interno del fabbricato. Basta una loro asciugatura per poterli finire con intonaco di pronto-gesso.

**6. Unità immobiliare, terreno, alla Cda Sant'Antonio snc, in Troina, in catasto terreni al foglio 41 part. 242, di mq 11.135, di cui la porzione AA di mq 1.135 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 4,10 e agrario 1,06, e la porzione AB di mq 10.000 di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 12,91 e reddito agrario euro 4,65 per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**7. Unità immobiliare, terreno, sita in Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al foglio 41 part. 163, di mq 4.041, di cui la porzione AA di mq 1.010 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 5,22 e agrario 2,87, e la porzione AB di mq 3.031 di qualità pascolo classe seconda, reddito dominicale euro 3,91 e reddito agrario euro 1,41, per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**8. Unità immobiliare, terreno, sita in Troina alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al foglio 41 part. 243, di mq 4.084, di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale**



euro 5,27 e agrario 1,90, **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED]**

**9. Unità immobiliare, terreno, sita in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 244**, di mq 5.075, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, superficie mq 1.500, reddito dominicale euro 1,94 e agrario euro 0,70 **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**10. Unità immobiliare, fabbricato agricolo diruto, sita in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 5 sub. 1**, senza reddito e superficie catastale **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**11. Unità immobiliare, terreno, in catasto terreni al foglio 41 part. 87, qualità area di fabbricato demolito** senza reddito e superficie catastale mq 145,00 **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**12. Unità immobiliare, terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 245**, di mq 6.720, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 7,99 e agrario 1,78, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 15,49 e agrario euro 8,52 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 2,58 e agrario euro 0,93 **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

**13. Unità immobiliare, terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 294**,



di mq 2.630, di cui la porzione AA qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 8,67 e agrario 2,23, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 1,20 e agrario euro 0,66 , **per la quota di proprietà di ½ al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge**, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

Trattasi di particelle di terreno circostanti il fabbricato di cui al punto precedente. Urbanisticamente le particelle di terreno ricadono in zona territoriale omogenea "E1", verde agricolo produttivo ricadenti in siti di interesse archeologico (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 11 CDU-L4), con indice di edificabilità 0,03 mc/mq (vds mappe catastali: all. n. 7 MA-CA- L4).

La superficie totale delle particelle è **34.820** mq (vds visure catastali: all. n. 4 VI-CA- lotto L4).

Si raggiungono dalla strada statale SS 575, che costeggia la part. 242 e 243. La SS575 è asfaltata e facilmente percorribile. Le altre particelle vengono raggiunte dalla strada privata in calcestruzzo

Il terreno è un po' scosceso, e allo stato di fatto è prevalentemente destinato a seminativo.

Geograficamente i terreni, comprensivi dei fabbricati diruti, sono a quota sul livello del mare 828 m, l'altitudine è 37°46'44.86"Ne, la longitudine 14°37'28.24"E (vds foto satellitare di google: all. n. 3 FO-SA- L4 ).

Il terreno è recintato e delimitato con paletti in legno e rete, con passo di accesso libero in corrispondenza del lato nord/ovest del fabbricato (vds documentazione fotografica: All. n. 2 FO Lotto L4).

*1.1.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*

I beni, di cui sopra, e precisamente quelli ricadenti all'interno del centro urbano del Comune di Troina, quale:



- **il negozio in Via G. Garibaldi n.1 (ex n. 35), in catasto al foglio n. 37 part. 290 sub. 19 (ex sub. 14) e il magazzino (ex laboratorio) in Via San Sebastiano n.14, in catasto al foglio n. 37 part. 290 sub. 19 (ex sub. 17) sono beni personali, per la quota di proprietà di  $\frac{1}{4}$ , dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED], per averli ereditati a seguito della denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/05/2002 protocollo n. 00045508 in atti dal 22/05/2003 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 174 n: 267 del 05/11/2002 SUCCESSIONE (n. 4176.1/2003), in morte della madre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];**
- **il magazzino in Via Arciprete Marchese n. 6, in catasto al foglio n. 37 part. 290 sub. 2 e l'abitazione, in Via G. Garibaldi n. 34 (ex n. 37), in catasto al foglio n. 37 part. 1952 sub. 14, sono beni personale, per la quota di proprietà di  $\frac{1}{8}$ , dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED], per averli ereditati a seguito DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/2002 protocollo n. 00045508 in atti dal 22/05/2003 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 174 n: 267 del 05/11/2002 SUCCESSIONE (n. 4177.1/2003) in morte della madre [REDACTED].**

I rimanenti beni, di cui sopra, e precisamente quelli ricadenti in Cda Sant'Antonio, in aperta campagna, quale:

- **il fabbricato in corso di costruzione, in catasto al foglio n. 41 part. 295, terreni al foglio n. 41 part. 5, fabbricato diruto, terreni al foglio n. 41 part. 87, area di fabbricato demolito, e i terreni al foglio n. 41 partt. 163, n. 242, n. 243, n. 244, n. 245, e n. 294, sono stati acquistati dai coniugi, esecutati, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione dei beni, con atto pubblico del 06/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2004 Repertorio n.: 8360 Rogante: MAIDA ALBERTO Sede: TROINA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6458.1/2004)**



Con atto del 05 aprile 2012 n. 20673/9812 a rogito del notaio Maida Alberto del distretto notarile di Enna e Nicosia (vds estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio: all. n. 8 ES-MA- L4), successivo all'acquisto dei terreni, i coniugi ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ hanno scelto il regime di separazione dei beni.

*1.1 c. Accerti l'esatta provenienza degli beni/, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegati al fascicolo, per le iscrizioni contro e le trascrizioni a favore e contro i debitori eseguiti e dei loro danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è emerso che:

*1.1.c.1 Cespiti n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4*

I cespiti dal n. 1 al n. 4 di proprietà, per quota parte, del signor ■■■■■, ubicati nel comune di Troina:

1. quota di 1/8 di un magazzino in Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 290 sub. 2**, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale 30 mq, rendita catastale euro 95,44;
2. quota di 1/8 di un fabbricato per civile abitazione con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 34 (ex n. 37), al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 1952 sub.14** (ex part. 2013, sub. 7), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19;
3. quota di 1/4 del negozio con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 1 (ex n. 35), al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 290**, sub. 19 (ex sub 14 e ex part. 289, sub. 1), cat. C1 classe 6, consistenza mq 62,



superficie catastale totale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63;

4. quota di 1/4 del magazzino (ex laboratorio per arti e mestieri) avente accesso dalla Via San Sebastiano n. 14, al piano terra e 1°, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 290**, sub. 18 (ex sub. 17 e ex part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 60, rendita catastale euro 101,95;

*1. 1.c.2 Cespiti N. 5-6-7-8-9-10-11*

I cespiti dal n. 5 al n. 12 di proprietà del signor ██████████ ██████████, acquistati al momento in cui il regime era in comunione legale dei beni con la moglie signora ██████████, (vds estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio: all. n. 8 ES-MA L4), ubicati nel comune di Troina:

5. quota  $\frac{1}{2}$ , in comunione legale dei beni, del fabbricato in Cda Sant'Antonio snc, al piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al **foglio n. 41 part. 295**, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione (vds visura catastale: all. n...VI-CA-L4);
6. quota  $\frac{1}{2}$ , in comunione legale dei beni, di terreno alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni **al foglio 41 part. 163**, di mq 4.041, di cui la porzione AA di mq 1.010 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 5,22 e agrario 2,87, e la porzione AB di mq 3.031 di qualità pascolo classe seconda, reddito dominicale euro 3,91 e reddito agrario euro 1,41 (vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4);
7. quota  $\frac{1}{2}$ , in comunione legale dei beni, di terreno alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni **al foglio 41 part. 242**, di mq 11.135, di cui la porzione AA di mq 1.135 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 4,10 e agrario 1,06, e la porzione AB di mq 10.000 di qualità pascolo classe



2, reddito dominicale euro 12,91 e reddito agrario euro 4,65 (vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4)

8. quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, di terreni alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 243**, di mq 4.084, di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 5,27 e agrario 1,90 (vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4)

9. quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, di terreni alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 244**, di mq 5.075, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, superficie mq 1.500, reddito dominicale euro 1,94 e agrario euro 0,70 (vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4.); quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, di terreni alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 294**, di mq 2.630, di cui la porzione AA qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 8,67 e agrario 2,23, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 1,20 e agrario euro 0,66 , (vds visura catastale all.n. 4 VI-CA-L4.)

10. quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, di terreni alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 245**, di mq 6.720, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94 , di cui la porz. AC, pascolo, reddito dominicale euro 2,58 e reddito agrario euro 0,93 (vds visura catastale all. n. 4 VI-CA-L4.)

11. quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, di fabbricato agricolo diroccato, alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 5 sub. 1**, senza reddito e superficie catastale ((vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4.)



12. quota  $\frac{1}{2}$  , in comunione legale dei beni, in catasto terreni al **foglio 41 part. 87, qualità area di fabbricato demolito** senza reddito e superficie catastale mq 145,00 (vds visura catastale all. 4 VI-CA-L4)

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

Dall'esame degli atti di causa emergeva che mancavano le visure storiche, le visure per soggetto, le planimetrie catastali dei fabbricati, le autorizzazioni, concessioni edilizie, ovvero titoli abilitativi edilizi con annessi disegni architettonici, attestati di prestazione energetica (APE), eventuali certificati di abitabilità e agibilità, aggiornamento delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi e eventuali contratti di affitto.

La scrivente CTU ha proceduto, prima e dopo i sopralluoghi, all'integrazione di quanto necessitava, come risulta dagli elaborati allegati:

- ✚ planimetrie e visure Catastali, certificato di destinazione urbanistica, estratto di matrimonio per comprendere il regime legale degli esecutati, attestati di prestazione energetica, APE, per il fabbricato destinato a civile abitazione e per quelli a carattere commerciale, e titoli abilitativi edilizi.
- ✚ Aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile destinato a civile abitazione ubicato in Via Garibaldi al numero civico n. 34 piano terzo e quarto, per diversa distribuzione interna;
- ✚ Aggiornamento della Planimetria catastale dell'immobile destinato a negozio adibito ubicato al piano terra in Via Garibaldi n. 1, per diversa distribuzione interna e ampliamento in correzione;
- ✚ Aggiornamento della Planimetria catastale del fabbricato destinato a magazzino ubicato al piano terra e primo della Via Marchese n. 6, per variazione nella destinazione d'uso,



giusto titolo abilitativo rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Troina ;

Non si è ritenuto opportuno aggiornare la pratica edilizia tramite la presentazione di una semplice CILA per le variazioni del piano terzo e quarto di Via Garibaldi n. 34, poiché i tempi per l'espletamento della pratica si sarebbero allungati e le spese sarebbero aumentate.

*1.1.e. Accerti se il bene/ 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*

#### **BENE IN CAPO AI DEBITORI**

I beni in capo ai debitori sono tutti accatastati, di essi vi sono le planimetrie catastali, le quali in parte sono state aggiornate secondo lo stato di fatto trovato sui luoghi e precisamente:

- Unità immobiliare distinta al **foglio n. 37 part. 290 sub. 2 Cat. C/2**, magazzino in Via Arciprete Marchese n. 6, Troina, a cui è associata la Planimetria catastale con codice a barre 07226186 presentata presso il catasto di Enna in data 13/04/1993, conforme allo stato dei luoghi;
- Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al **foglio n. 37 part. 290 sub. 18 Cat. C/2** , **magazzino (ex cat. C/3** laboratori per arti e mestieri), in Via San Sebastiano n. 14, piano terra e 1°, Troina, a cui era associata la Planimetria catastale prot. n. 5826 presentata presso il catasto di Enna in data 31/03/2000, aggiornato con la Planimetria Catastale di prot. EN0010323/202, derivante da un cambio di destinazione d'uso autorizzato dalla pratica edilizia rilasciata dall'ufficio tecnico comunale.
- Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al **foglio n. 37 part. 1952 sub. 14 Cat. A/3**, PIANO 3°-4°, abitazione in Via G. Garibaldi n.34 (ex n. 37), in Troina, a cui era associata la Planimetria catastale con codice a barre



07328347, n. prot. 1285, presentata presso il catasto di Enna in data 16/05/1995, aggiornato con la Planimetria Catastale di prot. EN0010321/2020, derivante da una diversa distribuzione degli spazi interni conforme allo stato di fatto;

- Fabbricato distinto al catasto fabbricati al **foglio n. 41 part. 295**, piano seminterrato, Terra e 1°, in fase di costruzione, a cui è associata l'elaborato planimetrico catastale di prot. n. EN 0107840, presentato al catasto di Enna in data 30/09/2011.

Del fabbricato rurale, ormai diruto, censito al catasto al foglio n. 41 part. 5 sub. 1 non vi sono planimetrie catastali, in quanto fabbricato diruto.

Dell'area di fabbricato demolito, ex fabbricato rurale, censito al foglio 41 part. 87 non sono associate planimetrie catastali in quanto divenuta particella di terreno, su cui non vi è più il fabbricato.

*1.1 f. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento*

Dall'esame della documentazione allegati al fascicolo, risultano le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o no rinnovate è il seguente:

- **Quanto ai cespiti di cui al punto 1-2-3-4**

- 1) A favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]  
e [REDACTED] nata a [REDACTED] e a [REDACTED]



carico del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], formalità eseguita in data 15 febbraio 2010 al n. 1168 reg. part. in virtù della successione ereditaria di cui alla den. 78 vol 9990/9 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lasciando a sé superstiti a succedere per legge nella quota di comproprietà pari a ½ della piena proprietà di un magazzino in Troina, Via Arciprete Marchese n. 6, in catasto fabbricati al **foglio n. 37 part 290 sub 2** e di un appartamento in Troina avente accesso da Via Garibaldi n. 34 (ex37), **distinto in catasto al foglio n. 37 part. 2031 sub 7** (oggi foglio n. 37, part. 1952 sub. 14), **i figli** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

- 2) A favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a carico della signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], formalità eseguita in data 7 aprile 2003 al n. 2676 reg. part. in virtù della successione ereditaria di cui alla den. 267 vol 174 di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lasciando a sé superstiti a succedere per legge nella quota di comproprietà pari a ½ della piena proprietà di un magazzino in Troina, Via Arciprete Marchese n. 6, in catasto fabbricati al **foglio n. 37 part 290 sub 2** e di un appartamento in Troina avente accesso da Via Garibaldi n. 34 (ex37), distinto in catasto al **foglio n. 37 part. 2031 sub 7**, (oggi part. 1952 sub. 14), un negozio in Troina censito in catasto **al foglio n. 37 part 289 sub 1** (oggi part. 290 sub. 19 ex sub 14) e un laboratorio distinto in catasto **al foglio n. 37 particella 291 sub. 1** (oggi magazzino distinto in catasto **al foglio n. 37 particella 291 sub. 18**) **i figli** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];



3) A favore dei signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in comunione legale dei beni, ed a carico dei signori [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di cui non si conosce lo stato civile, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entrambi titolari di bene personale,, formalità eseguita in data 29 ottobre 1993 al n. 8304 reg. part, in virtù di atto a rogito del Notaio Massimo Rizzo di Nicosia del 15 ottobre 1993 rep. 10835, mediante il quale i seguenti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del locale magazzino descritto al punto 1, e distinto al catasto al **foglio n. 37 particella 290 sub 2;**

4) A favore dei signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (indicati nella nota di trascrizioni come coniugati in regime di comunione legale dei beni) ed a carico della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], di cui non è noto lo stato civile, formalità eseguita in data 21 febbraio 1985 al n. 1524 reg. part., in virtù di atto, a rogito del Notaio Maria Iuvara di Troina del 15 febbraio 1985, rep impr., con il quale la signora [REDACTED] [REDACTED] ha venduto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] un appartamento in Troina, in Via Garibaldi n. 34, piano terzo con sovrastante soffitta e lavanderia sottotetto e con tutta l'area soprastante il fabbricato, in catasto **al foglio 37 part 2031 sub 1-2-3** (oggi part. 1952 sub. 14 );

5) A favore della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], in regime di bene personale, ed a carico dei signori [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





**foglio n. 41 part. 5 sub 1 e al foglio n. 41 part. 87,** terreni aventi una superficie complessiva di ettari 3.49.26, , vale a dire mq 34.926,0, distinti nel catasto terreni al foglio **n. 41 part. 67, 163 e 164,** ricadenti in Cda Sant'Antonio, territorio del comune di Troina.

2) A favore e contro i signori [REDACTED], nato a T [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], di cui non si sa lo stato civile, eseguita in data 6 ottobre 1998 al n. 6432 reg. part., in forza di decreto di attribuzione quote per divisione emesso dal Tribunale di Nicosia in data 21 ottobre 1997 mediante il quale è stata assegnata ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà di due fabbricati rurali distinti nel catasto Terreni al foglio **n. 41 part. 5 sub. 1 e al foglio 41 particella 87,** nonché di terreni aventi una superficie complessiva di ettari 3.49.26, mq 34.926,0, distinti nel catasto terreni al foglio 41 part. 67, 163 e 164, ubicati in Troina alla Cda Sant'Antonio.

**Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni contro nel ventennio, si espone quanto segue:**

- **Quanto ai cespiti n. 1,2,3,4**

I. A carico del **Signor** [REDACTED] [REDACTED] per il periodo che va dal 5 maggio 2002 al 30 maggio 2019:

**A. Ipoteca volontaria di € 262.500,00** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28 gennaio 2003, formalità n. 51, al rogito notarile del Notaio Alberto Maida di Troina, del 23 gennaio 2003 di repertorio n. 4192, a favore di **Banca Di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto, con sede a Regalbuto,** con domicilio ipotecario eletto in Via Dante n. 135, e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED],



nata a [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], per un montante ipotecario di € 262.500,00 ed un capitale di € 105.000,00, di cui l'interesse annuo è 5,702%, rimborsabile in 15 anni e che grava sui cespiti di cui ai punti n. 2,3,4 distinti nel catasto fabbricati di Troina **al foglio n. 37 part. 291 sub 7**, appartamento, (oggi part. 1952 sub. 14), **foglio n. 37 part. 291 sub. 1**, laboratorio (oggi part. 290 sub. 18, magazzino, ex sub. 17) e sub. **foglio 37 part. 289 sub. 1, negozio (oggi part. 290 sub. 19 ex sub. 14)**, per la piena proprietà della quota di 1/4;

B. **Ipoteca legale di € 65.119,50**, formalità n. 243 del 22 febbraio 2007, iscritta a favore della "**Serit Sicilia s.p.a.**", agente della riscossione per la provincia di Enna", con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 1/3, a garanzia del debito di € 77.392,68 e gravante sulla quota di ¼ della piena proprietà sui cespiti n. 1,2,3,4 distinti nel catasto fabbricati di Troina **al foglio n. 37 part. 290 sub. 2, magazzino, al foglio n. 37 part. 291 sub 7**, appartamento, (oggi part. 1952 sub. 14), **foglio n. 37 part. 291 sub. 1**, laboratorio (oggi part. 290 sub. 18, magazzino, ex sub. 17) e sub. **foglio 37 part. 289 sub. 1, negozio (oggi part. 290 sub. 15)**;

C. **Ipoteca legale di € 154.785,36**, formalità n. 1.370 del 26 luglio 2007, iscritta a favore della "**Serit Sicilia s.p.a.**", agente della riscossione", con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 3, a garanzia del debito di € 32.559,75 e gravante sulla quota di ¼ della piena proprietà sui cespiti n. 2,3,4 distinti nel catasto fabbricati di Troina **al foglio n. 37 part. 290 sub. 2 (magazzino), foglio n. 37 part. 291 sub 7**, appartamento, (oggi part. 1952 sub. 14), **foglio n. 37 part. 291 sub. 1**, laboratorio (oggi part. 290 sub. 18 magazzino, ex sub. 17) e sub. **foglio 37 part. 289 sub. 1, negozio (oggi part. 290 sub. 14)**;



- D. **Ipoteca giudiziale di € 12.000,00**, iscritta a favore di **E.CO.M.A.P.**, Ente Cooperativo di Assistenza e Prevendita tra gli addetti alla vendita di generi di Monopolio Società Cooperativa per azioni, con sede a Roma, a garanzia della sorte di € 11.974,96, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma, il 15 dicembre 2010 e gravante sulla quota di 1/8 della piena proprietà dei cespiti n. 1,2, distinti in catasto fabbricati **al foglio n. 37 part. 290 sub. 2 (magazzino), n. 37 part. 291 sub 7**, appartamento, (oggi part. 1952 sub. 14), e sulla quota di ¼ della piena proprietà dei cespiti n. 3-4 distinti in catasto **al foglio 37 part. 289 sub. 1, negozio (oggi part. 290 sub. 14)**;
- E. **Ipoteca legale di € 2.678.871,64**, formalità n. 14 del 15 gennaio 2018, iscritta a favore della **"Riscossione Sicilia s.p.a"**, con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 3, a garanzia del debito di € 1.339.435.82 e gravante sulla quota di 1/8 della piena proprietà sui cespiti n. 1,2, distinti in catasto fabbricati **al foglio n. 37 part. 290 sub. 2 (magazzino), n. 37 part. 291 sub 7**, appartamento, (oggi part. 1952 sub. 14), e sulla quota di ¼ della piena proprietà dei cespiti n. 3-4 distinti in catasto **al foglio 37 part. 289 sub. 1, negozio (oggi part. 290 sub. 15, ex sub. 14)**;
- F. **Pignoramento immobiliare**, a favore di E.CO.M.A.P., Ente Cooperativo di Assistenza e Prevendita S.c.p.a., formalità n. 2894 del 30 maggio 2019;
- II. **a carico del signor** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il periodo dal 1° gennaio 1999 al 15 febbraio 2010:
- A. **Ipoteca volontaria di € 262.500,00** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28 gennaio 2003, formalità n. 51, al rogito notarile del Notaio Alberto Maida di Troina, del 23 gennaio 2003 di repertorio n. 4192, a favore di **Banca Di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto, con sede a Regalbuto**, con domicilio ipotecario eletto in Via Dante n. 135, e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





IV. A carico del **Signor** [REDACTED] [REDACTED] per il periodo che va dal 6 luglio 2004 al 30 maggio 2019:

A. **Ipoteca legale di € 65.119,50**, formalità n. 243 del 22 febbraio 2007, iscritta a favore della "**Serit Sicilia s.p.a.**, agente della riscossione per la provincia di Enna", con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 1/3, a garanzia del debito di € 32.559,75 e gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sul cespiti n. 20, distinto nel catasto terreni di Troina al **foglio n. 41 part. 5 sub. 1, fabbricato diruto;**

B. **Ipoteca legale di € 154.785,36**, formalità n. 1.370 del 26 luglio 2007, iscritta a favore della "**Serit Sicilia s.p.a.**, agente della riscossione", con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 1/3, a garanzia del debito di € 77.392,68 e gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sui due fabbricati rurali distinti nel catasto terreni di Troina al foglio n. 41 part. 5 sub 1 e foglio 41 part 87 e dei terreni distinti al catasto terreni al foglio n. 41 partt. 67,163,164 ricadenti in Cda Sant'Antonio territorio del comune di Troina;

C. **Pignoramento immobiliare** di cui alla formalità n. 928 del 5 febbraio 2010, a favore del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], richiedente la trascrizione l'avv. Rodolfo Barbirotto, residente in Via Garibaldi n. 29 in Troina, gravante sulla quota di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sui due fabbricati rurali distinti nel catasto terreni di Troina al foglio n. 41 part. 5 sub 1 e foglio 41 part 87 e dei terreni distinti al catasto terreni al foglio n. 41 partt. 163,241, 242, 243,245, ricadenti in Cda Sant'Antonio territorio del comune di Troina;

D. **Ipoteca legale di € 2.678.871,64**, formalità n. 14 del 15 gennaio 2018, iscritta a favore della "**Riscossione Sicilia s.p.a.**", con sede a Enna, domiciliata in Piazza Villadoro n. 3, a garanzia del debito di € 1.339.435.82 e gravante sulla



quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sui cespiti n. 5,6,7,8,9,10,11

**E. Pignoramento immobiliare**, a favore di **E.CO.M.A.P., Ente Cooperativo di Assistenza e Previdita S.c.p.a.**, formalità n. 2894 del 30 maggio 2019;

V. A carico dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per il periodo che va dal 1 Gennaio 1999 al 4 agosto 2004:

- **NULLA**

Tali formalità sono stati desunti dalle "Note di trascrizione" rilasciate dall'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Enna, e dalla relazione notarile allegata al fascicolo degli esecutati redatto in data 1 luglio 2019 (vds certificato notarile allegato al fascicolo).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate dovranno essere cancellate con la emissione del decreto di trasferimento.

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

**± Gli immobili in Troina in Cda Sant'Antonio censiti al catasto terreni al foglio n. 41 :**

- o n.163, n. 242, n. 243, n. 244, n. 245 e n. 294 ricadono in zona territoriale omogenea "E1", verde agricolo produttivo) in cui sono concessi l'edificazione di edifici con altezza massima 6,50 mt per due metri fuori terra, la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a 10,0 mt, la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m 20,0. E' consentito, comunque, anche la costruzione in aderenza all'eventuale fabbricato residenziale, di piccoli edifici, in ragione di 1 per singolo fondo agricolo, per il ricovero di attrezzi e



macchine agricole, purchè la superficie massima sia 20 mq e altezza massima 2,50. L'indice di densità fondiaria è 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti. Le particelle ricadono nel sito di interesse archeologico, in cui si possono costruire solo parchi archeologici di concerto con la soprintendenza. (vds certificato di destinazione Urbanistica: allegato n. 11 CDU-L4);

*1.1 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie*

- ✚ Unità immobiliare in Troina in Via Giuseppe Garibaldi n. 34, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 1952**, sub. 14 (**ex part. 2013, sub. 7**), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, adibito a civile abitazione di proprietà per la quota di 1/8 dell'esecutato (vds all. n.4: VI-CA-L1)

Rispetto ai titoli abilitativi (vds titoli abilitativi/concessione edilizia con elaborati allegati: all. n.9 TI-ED-L1) il piano terzo e quarto presentano lievi difformità riguardante la diversa distribuzione interna e l'apertura di vani finestra di tolleranza (vds disegni architettonici: all n. 10 DI-AR-L1).

Per regolarizzare urbanisticamente tale difformità è necessario presentare un progetto per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), tardiva, corredata da elaborati e relazioni progettuali. Dalla tipologia di materiali utilizzati le difformità, si presuppone, che siano state eseguite da oltre 5



anni a far data da oggi, e pertanto non è richiesta la sanzione pecunaria di € 1.000,0

- diritti di segreteria stimabili in € 50,00
- n. 3 marche da bollo da € 2,0, stimabili per 3 tavole € 6,00
- n. 2 marche da bollo da 16,00 euro € 32,00
- oneri concessori (non vi è aumento delle superfici utili e nei volumi) € 0,00

**TOTALE** € **88,00**

- onorario presunto del tecnico professionista, per la redazione e presentazione della CILA in sanatoria comprensivo di Iva e cassa previdenza

€ 800,00

**TOTALE COMPLESSIVO** € **888,00**

✚ **Unità immobiliare, fabbricato, sita in Cda Sant'Antonio snc, in Troina, piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al foglio n. 41 part. 295, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, per la quota di proprietà di quota ½ al Signor [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];**

Il fabbricato è ancora in fase di costruzione. La concessione edilizia rilasciata è scaduta e necessita di rinnovo sia per la ripresa dei lavori che per eventuali passaggi di proprietà. La scrivente ha scelto di non fare richiesta di rinnovo della Concessione edilizia poiché gli oneri concessori non sono stati completamente pagati.

Con lettera del 28/06/2016 di prot. n.9976 e lettera del 08/11/2016 di prot. n. 0025045/2016 il Comune di Troina (vds corrispondenza comune: all. n. 12 CO-CO-L4) comunicava l'avvio del procedimento amministrativo per il recupero delle somme non ancora versate dagli esecutori per il completamento del pagamento degli oneri concessori che ammontano:

- 3<sup>a</sup> rata contributo costo di costruzione € 2.773,61



- Sanzione per ritardato pagamento € 1.109,45
- Interessi di mora dal 08/11/2016 al 30/06/2020 € 1.131,96

**TOTALE € 5.015,02**

Di cui gli interessi di mora sono stati calcolati secondo il prospetto seguente:

**Capitale: € 3.883,06**

Data Iniziale: 08/11/2016

Data Finale: 30/06/2020

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
08/11/2016	31/12/2016	€ 3.883,06	8,00%	53	€ 45,11
01/01/2017	30/06/2017	€ 3.883,06	8,00%	181	€ 154,05
01/07/2017	31/12/2017	€ 3.883,06	8,00%	184	€ 156,60
01/01/2018	30/06/2018	€ 3.883,06	8,00%	181	€ 154,05
01/07/2018	31/12/2018	€ 3.883,06	8,00%	184	€ 156,60
01/01/2019	30/06/2019	€ 3.883,06	8,00%	181	€ 154,05
01/07/2019	31/12/2019	€ 3.883,06	8,00%	184	€ 156,60
01/01/2020	30/06/2020	€ 3.883,06	8,00%	182	€ 154,90

Totale colonna giorni: 1330

Totale interessi moratori: € 1.131,96

**Capitale + interessi moratori: € 5.015,02**

A garanzia delle somme da versare, quale contributo sugli oneri concessori, gli esecutati hanno prodotto Polizza Fideiussoria n. 60298025 emessa il 15/09/2005, dalla Aurora Assicurazione, per un importo complessivo di € 5.125,00 a favore del Comune di Troina.

*1.1. 1. Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati:*

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che:

- i terreni, ovvero parte dei terreni in Cda Sant'Antonio, sono dati in affitto, per un importo di € 100,00;
- che il fabbricato in Via Garibaldi n. 1 adibito a bar è stato concesso in comodato gratuito dai comproprietari [REDACTED] [REDACTED] alla esecutata per l'esercizio dell'attività bar.



*1.1.j. Indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non vi sono spese di gestione o di manutenzione relativamente alle spese condominiali in quanto per i fabbricati e i terreni non sono stati costituiti condomini.

*1.1.k 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 e integrazioni;*

✚ Unità immobiliare in Troina in Via Giuseppe Garibaldi n. 34, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al **foglio n. 37 part. 1952**, sub. 14 (**ex part. 2013, sub. 7**), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, adibito a civile abitazione di proprietà per la quota di 1/8 dell'esecutato (vds all. n.4: VI-CA-L1)

*1.1.l. 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*

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Enna è stato possibile presumere che:

✚ in data 22/11/2010 gli ██████████ ██████████, componenti dell'esecutato, hanno dato in comodato gratuito, all'esecutato, probabilmente per la società di cui è amministratore unico, l'unità immobiliare adibita a negozio



con annesso magazzino (Lotto 2) di via Garibaldi n. 1 e Via San Sebastiano n. 14, e il magazzino in Via Marchese n. 6. La data della stipula è del 22/11/2010, il codice identificativo del contratto è TX410L000950000HH, data registrazione 14/12/2010 a Nicosia, numero 000950 (vds interrogazione dell'agenzia dell'entrate: all. n. IN-AG-ENT-L2).

La presumibilità deriva dal fatto che l'Agenzia delle Entrate al momento non ha potuto fornire né far visionare, alla scrivente, la copia del contratto di comodato in quanto i contratti registrati a Nicosia, non sono disponibile online e sarebbero da ricercare negli archivi di Nicosia, non si sa per quanto tempo ancora, resteranno non consultabili (vds interrogazione dell'agenzia dell'entrate: all. n. IN-AG-ENT-L2).

E' presumibile che si tratti del negozio e dei magazzini di cui sopra in quanto i componenti, eredi dell'esecutato, hanno in proprietà questi immobili, oltre quello di Via Garibaldi n. 34 al piano 3° e 4° adibito ad abitazione, per il quale non avrebbe senso che l'esecutata stipulasse un contratto di comodato. E' più sensato pensare che il comodato lo abbia fatto per quegli immobili dove l'esecutata esercita l'attività commerciale "bar", e per il quale è propedeutico avere un contratto di locazione ovvero di affitto o comodato.

✚ in data 10/01/2008 gli esecutati concedono in locazione, per un canone di € 100,00, a un componente della esecutata i terreni o una parte di terreni in Cda Sant'Antonio. Il codice identificativo del contratto è D9108L00047300WE, registrato a Nicosia in data 06/05/2008, al n. 000473 con scadenza 31/12/2022.

La presumibilità deriva dal fatto che l'Agenzia delle Entrate al momento non ha potuto fornire né far visionare, alla scrivente, la copia del contratto di comodato in quanto, i contratti registrati a Nicosia, non sono disponibile online ed sarebbero da ricercare negli archivi di Nicosia, attualmente, e non si sa per quanto tempo ancora, non



consultabili (vds interrogazione dell'agenzia dell'entrate: all. n. IN-AG-ENT-L2).

E' presumibile che si tratti dei terreni o parte di essi siti in Cda Sant'Antonio perché sono gli unici terreni di cui i due esecutati sono comproprietari nella provincia di Enna.

Altresì, in sede dei sopralluoghi, si è constatato che:

- Nell'unità adibita a civile abitazione sita in Via Garibaldi al civico n. 34, piano terzo e quarto, (Lotto L1, al momento del sopralluogo, vi abitava un nipote dell'esecutato assieme alla propria famiglia
- Nell'unità immobiliare adibita a negozio, in Via Garibaldi n. 1, con annesso e retrostante magazzino al piano terra e primo, in Via San Sebastiano n. 14, si svolge l'attività del bar denominato Bar Coktail e di proprietà della società ██████████ ██████████, di cui l'esecutata è amministratore unico e legale rappresentante (vds certificato camerale: all. n. 12 CE-CA-L2).
- Per l'unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra di Via Marchese n. 6, l'accesso ai luoghi è stato consentito dal dipendente del Bar Coktail, di proprietà della società ██████████ ██████████, di cui l'esecutata è amministratore unico e legale rappresentante.

Non è stato possibile ne ritirare, ne visionare le copie dei contratti richiesti all'Agenzia dell'Entrate di Enna, in quanto non disponibili (sarebbero da ricercare nell'archivio in Nicosia, al momento non accessibile e ne consultabile).



1.1 m. 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, etc.);

- **LOTTO N. 1. Unità immobiliare per civile abitazione con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 34 in Troina, al piano 3 e 4, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 1952 sub.14 (ex part. 2013, sub. 7), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, per la quota di proprietà di 1/8 dell'esecutato [REDACTED];**

Appartamento a due livelli, di superficie utile totale di 149,94 mq, oltre balconi e terrazzo di 17,90 mq e superficie del vano scala di 13,83 mq, non è ascensorato, è termosifonato, posto al piano terzo e quarto mansardato con abbaini di copertura, di un fabbricato composto da altre due unità immobiliari, con affaccio sia sulla Via Garibaldi che dalla parte della Via Cavallotti. Posto nel centro storico del Comune di Troina.

Le sue finiture sono di tipo medio, e non necessitano di particolare ristrutturazione per essere abitato allo stato in cui si trova.

E' composto da 2 ambienti destinati a cucina-pranzo, di cui quella al piano terzo in openspace, da due camere da letto, comunicanti tra di loro, al piano terzo, da 2 bagni di cui uno con vasca al piano terzo e uno con doccia al piano quarto, da 4 ripostigli, di cui due al piano terzo e due al piano quarto, dal disimpegno al piano terzo tra la zona giorno e la zona notte e dalla zona salotto al piano quarto. Una delle camere da letto, e qualche vano accessorio, è senza affaccio. La zona cucina/pranzo del terzo piano ha affaccio sul terrazzino della Via Garibaldi, la camera da letto del 3° piano e la Cucina/pranzo del 4° piano hanno affaccio,



rispettivamente dal balcone e dalla finestra, dal lato di Via Cavallotti.

I pavimenti della zona giorno, del 3° piano, sono in marmo, quelli della zona notte con elementi in scaglie di marmo. Infissi e il contro infisso, in alluminio anodizzato, con vetro singolo e interposta serrante. Soffitto è rivestito con pannelli di cartongesso decorato, pareti in parte sono pitturate con ducotone e in parte con pittura a effetto marmorizzato e impermeabile. Il wc è completo di sanitari di cui uno con vasca e l'altro con doccia. Le porte interne sono in parte in tamburato di legno e vetri e in parte di tamburato

Appartamento a due livelli completo di impianto idrico-fognario, citofonico, l'elettrico, impianto Tv, e di riscaldamento a gas metano con caldaia murale e radiatori in ghisa a parete.

*La classe energetica è la F, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 312,57 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .*

- **LOTTO N. 2: unità immobiliare destinata a negozio sita in Troina con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 1, al piano terra, con annesso magazzino retrostante, al piano terra e primo, con accesso dal negozio e da Via San Sebastiano n. 14 censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 19 (ex sub. 14 e ex part. 289, sub. 1), cat. C1 classe 6, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63, quota di proprietà  $\frac{1}{4}$  dell'esecutato [REDACTED] e censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 18 (ex sub. 17 e ex part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 60, rendita catastale euro 101,95, quota di proprietà  $\frac{1}{4}$  dell'esecutato [REDACTED];**

Piano terra e piano primo di un locale commerciale con annesso magazzino, di mq 110,31 oltre 1,33 mq di balcone, posto nel Centro



Storico del Comune di Troina, tra la Via Garibaldi al n. 1 e la Via san Sebastiano n. 14.

L'accesso principale è da Via Garibaldi.

*La classe energetica è la D, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile  $EP_{gl,nren} = 885,05 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ .*

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.080 m, altitudine 37°47'4.80"N e longitudine 14°35'51.03"E.

Negozio costituito da un ampio vano riscaldato e raffrescato con pompa di calore. Con finiture medio, costituite da pavimenti in laminato di parquet nella zona vendita e con elementi in monocottura negli accessori e nel retrostante magazzini a due elevazioni, piano terra e primo, pareti pitturate con effetto marmorizzato e soffitti in parte realizzati con cartongesso pitturato, infissi esterni sono in ferro e vetri e saracinesca dal lato della via Garibaldi.

Completo di impianti tecnologici quali l'elettrico, di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, idrico, fognario, videosorveglianza, tv e telefonico e a gas metano per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

- **LOTTO N. 3. Unità immobiliare destinata a magazzino sita in Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290 sub. 2, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale 30,00, rendita catastale euro 95,44, quota di proprietà 1/8 dell'esecutato [REDACTED];**

Magazzino al piano terra, facente parte di un fabbricato a più elevazioni, e la cui superficie netta 21 mq, posto nel centro storico del Comune di Troina, con accesso dalla Via Arciprete Marchese n. 6. L'altezza interna del piano è circa 2,40 m.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 1.085 m, altitudine 37°47'4.34"N e longitudine 14°35'50.85"E (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L3).



Le finiture interne sono di fascia bassa. L'interno è completo negli intonaci, pitture, pavimentazioni e ha l'impianto elettrico. Le pavimentazioni sono costituite da elementi in scaglie di marmo, la porta di ingresso è in alluminio anodizzato di color grigio. Il soffitto è a volta, la cui altezza al punto massimo è di circa 2,40 mt.

➤ **LOTTO N. 4, costituito dalle seguenti Unità immobiliare,**

- I. **fabbricato, in Troina**, sito in Cda Sant'Antonio snc, piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto fabbricati al **foglio n. 41 part. 295**, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, per la quota di proprietà di quota  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];
- II. **terreno, sito in Troina**, alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al foglio **41 part. 242**, di mq 11.135, di cui la porzione AA di mq 1.135 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 4,10 e agrario 1,06, e la porzione AB di mq 10.000 di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 12,91 e reddito agrario euro 4,65 per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];
- III. **terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 163**, di mq 4.041, di cui la porzione AA di mq 1.010 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 5,22 e agrario 2,87, e la porzione AB di mq 3.031 di qualità pascolo classe seconda, reddito dominicale euro 3,91 e reddito agrario euro 1,41, per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];
- IV. **terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 243**, di mq 4.084, di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 5,27



e agrario 1,90, **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

**V. terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 244**, di mq 5.075, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, superficie mq 1.500, reddito dominicale euro 1,94 e agrario euro 0,70 **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

**VI. fabbricato agricolo diruto, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 5 sub. 1**, senza reddito e superficie catastale **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

**VII. terreno,** sito in Troina in Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 87**, qualità area di fabbricato demolito senza reddito e superficie catastale mq 145,00 **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

**VIII. terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 245**, di mq 6.720, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 7,99 e agrario 1,78, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 15,49 e agrario euro 8,52 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 2,58 e agrario euro 0,93 **per la quota di proprietà di ½** al Signor [REDACTED] [REDACTED] e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];



**IX. terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 294**, di mq 2.630, di cui la porzione AA qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 8,67 e agrario 2,23, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 1,20 e agrario euro 0,66 , **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

Trattasi di un fabbricato, architettonicamente ben strutturato, da destinare a civile abitazione, composto da 3 livelli di cui uno interrato, in corso di costruzione, allo stato rustico, posto nel verde agricolo con annessi 34.820 mq di terreni agricoli produttivi, a destinazione prevalente di seminativo, un po' scoscesi, che si affacciano sulla SS 575.

La superficie utile totale del fabbricato è 254,92 mq oltre 3,28 mq di superficie a balcone, e 24,97 mq superficie a porticato, di cui 72,57 mq per la cantina nella parte interrata, 182,35 mq per la zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, oltre 3,28 mq di superficie a balcone al piano primo e 24,97 mq di porticato tra il piano terra e primo.

Facilmente accessibili percorrendo la SS 575, dalla quale si dirama una strada interpodereale per l'accesso ai lotti.

Fabbricato in aperta campagna, libero nei 4 lati

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 834 m, altitudine 37°46'45.96"N e longitudine 14°37'27.31"E.

E' costituito da un piano interrato, un piano terra e un piano primo, completo nei massetti, tamponamenti e tramezzature, intonaci interni, manto di copertura. Gli impianti idrico/fognario è completo nelle sue parti sottotraccia, quello elettrico nelle sole tubazioni, e cassette di derivazioni e frutti per punti presa, tv, e di accensione. Impianto di riscaldamento completo di tubazioni sottotraccia.



## VALUTAZIONE BENI APPARTENENTI AGLI ESECUTATI

### LOTTO 1:

Quota 1/8. Unità immobiliare per civile abitazione con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 34 in Troina, al piano 3° e 4°, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 1952 sub.14 (ex part. 2013, sub. 7), cat. A3 classe 3, vani 8, superficie catastale totale 188 mq, escluse aree scoperte 182 mq, rendita catastale euro 351,19, per la quota di proprietà di 1/8 dell'esecutato XXXXXXXXXX.

La superficie utile totale residenziale, del piano terzo e quarto è 149,94 mq, quella non residenziale per balconi e terrazzo è 17,90 mq.

$V_{\text{su residenziale}}$	= mq 149,94 x € 500,00 €/mq =	<b>€ 74.970,00</b>
$V_{\text{balconi e terrazzo}}$	= mq 17,90x200 €/mq	<b>€ 3.580,00</b>
<b>TOTALE €</b>		<b>78.550,00</b>

### VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE:

ESECUTATO	€ 78.550,00x1/8=	<b>€ 9.818,75</b>
<b>TOT.</b>		<b>€ 9.818,75</b>

A cui detrarre la spesa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile attraverso la presentazione della CILA per diversa distribuzione interna, comprensiva diritti, bolli e onorario di complessivi € 880,00, di cui 1/8 corrisponde a € 110,00

<b>Valore Commerciale più probabile L1=€ 9.707,78</b>
---



✚ LOTTO 2:

Quota 1/4. unità immobiliare destinata a negozio sita in Troina con accesso dalla Via Giuseppe Garibaldi n. 1, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 19 (ex sub. 14 e ex part. 289, sub. 1), cat. C1 classe 6, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 77, rendita catastale euro 1.309,63, quota di proprietà ¼ dell'esecutato [REDACTED], bene personale, con annesso unità immobiliare destinata a magazzino sita in Troina avente accesso dalla Via San Sebastiano n. 14, al piano terra e 1°, censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290, sub. 18 (ex sub 17 e ex part. 291, sub. 1), cat. C2 classe 1, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 60, rendita catastale euro 101,95, quota di proprietà ¼ dell'esecutato [REDACTED];

Superficie utile del negozio 63,21 mq, superficie totale del magazzino 47,10 mq, oltre mq 1,33 per superficie a balcone. La superficie utile del negozio con annesso magazzino e balcone è 110,31

Poiché il bar e il magazzino costituiscono una sola attività, anche se non è stata fatta una fusione catastale delle due unità, la superficie è stata considerata unica, somma delle due superfici a cui è stato applicato il prezzo medio più probabile di mercato.

$$V_{\text{negozio +magazzino}} = \text{mq} (111.64) \text{mq} \times \text{€ } 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.148,00$$

**TOTALE € 78.148,00**

**VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE:**

$$\text{ESECUTATO} \quad \text{€ } 78.148,00 \times 1/4 = \text{€ } 19.537,00$$

**TOTALE € 19.537,00**

**V<sub>al</sub>ore Commerciale più probabile L2=€ 19.537,00**



 **LOTTO 3:**

Quota 1/8. Unità immobiliare destinata a magazzino sita in Troina alla Via Arciprete Marchese n. 6, al piano terra , censito al catasto urbano al foglio n. 37 part. 290 sub. 2, cat. Catastale C/2, classe 5, consistenza mq 21, superficie catastale 30,00, rendita catastale euro 95,44, quota di proprietà 1/8 dell'esecutato XXXXXXXXXX.

La superficie utile è 21,00 mq

$$V_{\text{magazzino pt}} = \text{mq } 21,00 \times \text{€ } 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.350,00$$

**TOTALE € 7.350,00**

**VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE:**

ESECUTATO € 7.350,00x1/8= **€ 918,75**

**TOTALE € 918,75**

**Valore Commerciale più probabile L3=€ 918,75**

I prezzi unitari medi di mercato sono stati moltiplicati per la superficie utile e sono stati valutati considerando lo stato di manutenzione in cui si trova l'edificio, la qualità delle finiture, la posizione geografica, la tipologia degli impianti e quindi le condizioni intrinseche e estrinseche all'immobile, l'ubicazione in centro storico, dove non possono essere fatte né ampliamenti e né sopraelevazioni e qualunque tipo di modifica ai prospetti deve essere autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Enna.

 **LOTTO 4**

**Quota ½.. costituito dalle seguenti Unità immobiliare,**

**X. fabbricato, in Troina, sito in Cda Sant'Antonio snc, piano seminterrato, terra e primo, censito al catasto**



fabbricati al **foglio n. 41 part. 295**, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, per la quota di proprietà di quota  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

XI. **terreno, sito in Troina**, alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 242**, di mq 11.135, di cui la porzione AA di mq 1.135 di qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 4,10 e agrario 1,06, e la porzione AB di mq 10.000 di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 12,91 e reddito agrario euro 4,65 per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

XII. **terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 163**, di mq 4.041, di cui la porzione AA di mq 1.010 di qualità uliveto, reddito dominicale euro 5,22 e agrario 2,87, e la porzione AB di mq 3.031 di qualità pascolo classe seconda, reddito dominicale euro 3,91 e reddito agrario euro 1,41, per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

XIII. **terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 243**, di mq 4.084, di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 5,27 e agrario 1,90, **per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$**  al Signor [REDACTED] [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  al coniuge, in comunione legale dei beni, [REDACTED];

XIV. **terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 244**, di mq 5.075, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 5,00 e agrario 1,11, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 18,08 e agrario euro 9,94, di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, superficie mq 1.500, reddito



dominicale euro 1,94 e agrario euro 0,70 **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

**XV. fabbricato agricolo diruto, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 5 sub. 1**, senza reddito e superficie catastale **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

**XVI. terreno,**sito in Troina in Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 87**, qualità area di fabbricato demolito senza reddito e superficie catastale mq 145,00 **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

**XVII. terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 245**, di mq 6.720, di cui la porzione AA qualità seminativo arborato classe 3, reddito dominicale euro 7,99 e agrario 1,78, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 15,49 e agrario euro 8,52 , di cui la porzione AC di qualità pascolo classe 2, reddito dominicale euro 2,58 e agrario euro 0,93 **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

**XVIII. terreno, sito in Troina** alla Cda Sant'Antonio snc, in catasto terreni al **foglio 41 part. 294**, di mq 2.630, di cui la porzione AA qualità seminativo classe 3, reddito dominicale euro 8,67 e agrario 2,23, di cui la porzione AB qualità uliveto, reddito dominicale euro 1,20 e agrario euro 0,66 , **per la quota di proprietà di ½** al Signor ██████████ ██████████ e ½ al coniuge, in comunione legale dei beni, ██████████;

La superficie totale dei terreni è 34.830,00 mq.



La superficie utile residenziale, comprensiva della superficie della cantina, è 254,92 mq, quella non residenziale a balcone e porticato è 28,25 mq . il valore di mercato considerato è circa equivalente al costo della costruzione.

$V_{\text{fabbricato}} = \text{mq } 254,92 \times \text{€ } 400,00 \text{ €/mq} + 28,25 \text{mq} \times 250 \text{€/mq} = \text{€ } 109.030,50$

$V_{\text{terreni}} = \text{mq } 34.830 \times \text{€ } 1,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 34.830,00$

**TOTALE € 143.860,50**

**VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE:**

ESECUTATO € 143.860,50 x 1/2 = € 71.930,25

ESECUTATO € 143.860,50 x 1/2 = € 71.930,25

**TOT. € 143.860,50**

A detrarre la spesa per il pagamento degli oneri, interessi di mora e sanzioni rimasti insoluti di € 5015,02:

**V<sub>valore</sub> Commerciale più probabile L1 = € 138.845,48**

*1.1.1. 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;*

Poiché i fabbricati e i terreni sono distinti per ubicazione e per destinazione è possibile procedere alla vendita in 5 lotti, avendo accorpato i terreni e il fabbricato di Via Sant'Antonio.

In riferimento ai fabbricati nel centro abitato di Troina, ogni unità costituisce 1 lotto e non è possibile, date le dimensioni, frazionarlo in più quote per poter estrapolare la quota dell'esecutato.



1.10. *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: ALL. N. 2 FO- L1, FO- L2, FO-L.3, FO-L4

1.1 p. *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;*

In riferimento ai fabbricati nel centro abitato di Troina, ogni unità costituisce 1 lotto e non è possibile dividerlo in funzione della quota appartenente ai comproprietari in quanto non esisterebbe l'unità abitativa, nel caso del fabbricato di civile abitazione in Via Garibaldi n. 34, ne le dimensioni minime per l'unità immobiliare destinata a attività commerciale con annesso magazzino retrostante.

Per quanto riguarda il fabbricato e i terreni in Cda Sant'Antonio il problema delle quote non si pone poiché i comproprietari sono i due esecutati in parti uguali.

Il valore complessivo dei quattro lotti è:

LOTTO	VALORE EFFETTIVO	VALORI DECURTATI DI SPESE PER REGOLARIZZAZIONE
1) LOTTO L1	€ 9.818,75	€ 9.707,75
2) LOTTO L2	€ 19.537,00	€ 19.537,00
3) LOTTO L3	€ 918,75	€ 918,75
4) LOTTO L4	€ 143.860,50	€ 138.845,48
<b>SOMMANO=</b>	<b>€ 174.135,00</b>	<b>€ 169.008,98</b>



*1.1. q. 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 succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

Il trasferimento dei beni non sono soggetti al pagamento dell'I.V.A., altresì le caratteristiche dei fabbricati non rivestono quelli di abitazione di lusso.

*1.1. r. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non differiscono dallo stato attuale dei luoghi. L'atto pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori. E' stata accertata, inoltre, l'esatta corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

## **CONCLUSIONI**

Nella CTU sono stati costituiti n. 4 lotti, e precisamente:

**1) Lotto n. 1**, di comproprietà con eredi ██████████ per la quota di 1/8 dell'esecutato, unità immobiliare al piano terzo e quarto di via Garibaldi n. 34, destinato a civile abitazione, per il quale è stato redatto certificato di prestazione energetica e presentato presso l'agenzia del territorio di Enna il docfa catastale per la diversa distribuzione interna. Al fine di regolarizzare urbanisticamente le variazioni in difformità con la concessione edilizia rilasciata, basterebbe presentare una



CILA, di validità immediata. Pur essendo costituita da due piani, non è stato conveniente pensare a un frazionamento per la divisione delle quote in quanto non avremmo ricavato l'unità minima abitativa ai fini urbanistici e igienici. Il più probabile valore di mercato è € 9.818,75 per la quota di 1/8, a cui detraendo le spese per la CILA, si riduce a € 9.707,75;

**2) Lotto n. 2**, di comproprietà con gli eredi per la quota di ¼ dell'esecutato, unità immobiliare al piano terra di via Garibaldi n. 1, destinato a attività commerciale con annesso magazzino retrostante, costituente un subalterno a parte, al piano terra e primo con accesso da Via San Sebastiano n.14 e dall'interno dell'attività commerciale.

E' stato redatto certificato di prestazione energetica, e docfa catastale per la diversa distribuzione interna, resa conforme ai titoli urbanistici, sia dell'unità ad attività commerciale che dell'annesso magazzino, per cambio di destinazione d'uso da laboratorio categoria catastale C3 a magazzino, categoria catastale C2.L'attività con annesso magazzino sono stati considerati unico lotto perché comunicanti e perché l'unità a destinazione commerciale necessita di ulteriore spogliatoio e wc presenti nell'unità immobiliare destinata a magazzino.

Il più probabile valore di mercato è € 19.537,00 per la quota di ¼ indistinta e indivisa con comproprietari eredi [REDACTED]. Il locale è concesso in comodato gratuito all'esecutata fino alla data 31/12/2020;

**3) Lotto n. 3**, di comproprietà con gli eredi per la quota di 1/8 dell'esecutato, unità immobiliare al piano terra di via Marchese n. 6, destinato a magazzino, conforme alla planimetria catastale e da un punto di vista urbanistico in quanto costruito anteriormente al 01/09/1967 ovvero all'anno 1942, anteriormente alla legge urbanistica per il rilascio dei titoli abilitativi. Il più probabile valore di mercato è € 918,75, per la quota di 1/8 indistinta e indivisa con comproprietari eredi [REDACTED].



**4) Lotto n. 4**, di comproprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  per ciascun esecutato. Trattasi di un fabbricato in fase di costruzione con annessi terreni agricoli. Il fabbricato sarà destinato a civile abitazione, e si trova allo stato rustico, con tamponamenti esterne senza intonaci e coibentazione, tramezzature interne complete di intonaco rustico senza finitura, massetti e impianti tecnologici ancora da completare. Lo stesso è stato autorizzato giusta concessione edilizia per la quale, ancora, deve essere pagata una rata, oltre le somme per la sanzione e gli interessi moratori. Il più probabile valore di mercato è € 143.860,50, per la quota di  $\frac{1}{2}$  indistinta e indivisa tra i due esecutati, in comunione legale dei beni al momento dell'acquisto. Tale valore decurtato dalle somme per il pagamento degli oneri concessori, della relativa sanzione per ritardato pagamento e degli interessi moratori, è **€ 138.845,48.**

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti la scrivente CTU rimette:

 Relazione Tecnica di Ufficio

 **Lotto 1**

- o ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo L1
- o ALLEGATO 2: documentazione fotografica L1
- o ALLEGATO 3: foto satellitare di google L1
- o ALLEGATO 4: visure catastali L1
- o ALLEGATO 5: visure storiche catastali L1
- o ALLEGATO 6: planimetrie catastali L1
- o ALLEGATO 7: mappa catastale L1
- o ALLEGATO 8: docfa catastale L1
- o ALLEGATO 9. Titoli edilizi L1
- o ALLEGATO 10: Disegni architettonici L1
- o ALLEGATO 11: Certificazione energetica L1



## **Lotto 2**

- ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo L2
- ALLEGATO 2: documentazione fotografica L2
- ALLEGATO 3: foto satellitare di google L2
- ALLEGATO 4: visure catastali L2
- ALLEGATO 5: visure storiche catastali L2
- ALLEGATO 6: planimetrie catastali L2
- ALLEGATO 7: mappa catastale L2
- ALLEGATO 8: docfa catastale L2
- ALLEGATO 9. Titoli edilizi L2
- ALLEGATO 10: Disegni architettonici L2
- ALLEGATO 11: Certificazione energetica L2
- ALLEGATO 12: Interrogazione contratti di affitto presso l'agenzia delle entrate L2
- ALLEGATO 13: Certificato camerale L2

## **Lotto 3**

- ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo L3
- ALLEGATO 2: documentazione fotografica L3
- ALLEGATO 3: foto satellitare di google L3
- ALLEGATO 4: visure catastali L3
- ALLEGATO 5: visure storiche catastali L3
- ALLEGATO 6: planimetrie catastali L3
- ALLEGATO 7: mappa catastale L3

## **Lotto 4**

- ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo L4
- ALLEGATO 2: documentazione fotografica L4
- ALLEGATO 3: foto satellitare di google L4
- ALLEGATO 4: visure catastali L4
- ALLEGATO 5: visure storiche catastali L4
- ALLEGATO 6: planimetrie catastali L4
- ALLEGATO 7: mappa catastale L4

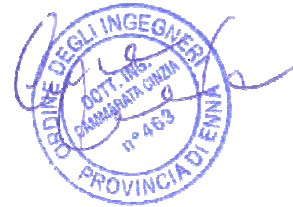


- o ALLEGATO 8: estratto di matrimonio L4
- o ALLEGATO 9. Titoli edilizi L4
- o ALLEGATO 10: Interrogazione contratti di affitto presso l'agenzia delle entrate L4
- o ALLEGATO 11: Calcolo degli oneri Concessori L4

✚ nota delle competenze spettanti con spese documentate

**Leonforte, lì 04/07/2020**

**LA C.T.U.**  
(Ing. Cinzia Cammarata)



## INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	2
1.0 PREMESSA.....	2
1.1 RISPOSTE AI QUESITI .....	13
1.1. 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 .....	13
1.1.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 .....	26
1.1 c. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento .....	28
1.1 d. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.....	31
1.1e. Accerti se il 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 .....	32
1.1 f. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento .....	33
1.1. g. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente .....	42
1.1 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie .....	43
1.1. i. Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati:.....	45



1.1. l. 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 .....	46
1.1 m. 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, etc.);.....	49
1.1.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; .....	60
1.1.o. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; .....	61
1.1 p. 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;.....	61
1.1. q. 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 succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;.....	62
1.1. r. 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. ....	62
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>62</b>



# TRIBUNALE DI ENNA

*Procedura Esecutiva Immobiliare Iscritta Al n. 38/2019 R.G. Es. Imm.*

*Promossa Da E.CO.M.A.P S.C.P.A.*

*Contro* [REDACTED]

***Illustrissimo Giudice Dottor Nunzio Noto***

## DATI ANAGRAFICI DEI DEBITORI ESECUTATI

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**LA CTU**

(Ing. Cinzia Cammarata)

