
TRIBUNALE di ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2014 R. G. Es.

promossa da

B. C. C. "La RISCOSSA" di Regalbuto

contro

Parte DEBITRICE 1 + Parte DEBITRICE 2

G.O.T.: Dott.ssa. Evelia TRICANI

RELAZIONE di C. T. U.

Il C.T.U.

Nicosia, li 29/06/2016

(Dott. Ing. UGLIAROLO Felice)



INDICE

1 - PREMESSA	pag. 3
2 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	“ 6
3 - RISPOSTA AI QUESITI	“ 7
- Quesito a)	“ 8
- Quesito b)	“ 10
- Quesito c)	“ 10
- Quesito d)	“ 11
- Quesito e)	“ 11
- Quesito f)	“ 12
- Quesito g)	“ 14
- Quesito h)	“ 16
- Quesito i)	“ 18
- Quesito l)	“ 18
- Quesito m)	“ 18
- Quesito n)	“ 18
- Quesito o)	“ 19
- Quesito p)	“ 22
- Quesito q)	“ 25
- Quesito r)	“ 25
- Quesito s)	“ 26
- Quesito t)	“ 26
- Quesito u)	“ 27



TRIBUNALE di ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2014

promossa da **B. C. C. "LA RISCOSSA" di REGALBUTO** contro **PARTE DEBITRICE 1 + 1**

G.E.: Dott.ssa. Evelia TRICANI

RELAZIONE di C. T. U.

1 - PREMESSA

La G.O.T. sciolta la riserva, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, nell'udienza del 02/03/2016 confermava il mandato di C.T.U. al sottoscritto ing. Felice UGLIAROLO, iscritto al n° 278 dell' Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna, che in data 07/03/2016 avanti al Cancelliere prestava il giuramento di rito per rispondere ai seguenti **quesiti**:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica** la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*



- h)** *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino in condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- i)** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j)** *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- k)** *Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo; 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 succ. modifiche ed integrazioni;*
- 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;*
- m)** *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,*



alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- n) 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, oltre che al costo dell'eventuale sanatoria;*
- o) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- p) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- q) 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;*
- r) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;*
- s) 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.*

Lo scrivente, contestualmente al giuramento, veniva autorizzato all'utilizzo del mezzo proprio per raggiungere gli uffici e la sede degli immobili pignorati, gli veniva assegnato un anticipo di € 300,00, per le spese, e concesso un termine di sessanta giorni per rispondere con relazione scritta ai suddetti quesiti.

In seguito, per sopravvenuti motivi di famiglia, veniva chiesta una prima proroga per il deposito della C.T.U., che il giudice accordava; quindi, ne seguiva una seconda per le difficoltà riscontrate.

Successivamente, previo avviso alle parti a mezzo P.e.c., il 06/06/2016 ore 9.15, in Gagliano C.to, si dava inizio alle operazioni peritali.

Un ulteriore sopralluogo si rendeva necessario ed è stato eseguito in data 22/06/2016.

Durante entrambi i sopralluoghi, con la presenza di *Parte DEBITRICE 2*, sono stati visionati gli immobili in esecuzione, sono stati presi appunti e, contestualmente, è stata eseguita una



documentazione fotografica che, di seguito, viene inserita a corredo della relazione come **ALL. "A1"** per gli immobili di via **S. Nicola n° 66** ed **ALL. "A2"** per quelli di **c.da S. Bartolomeo**.

Successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è stata effettuata una ispezione ipotecaria (V.si **ALL. "D"**) oltre che richiesto visure, planimetrie e stralci di mappe catastali (V.si **ALL. "C"**).

Altresì, presso l'U.T.C. del comune di Gagliano C.to è stata presentata domanda per avere copie delle eventuali concessioni edilizie e dei relativi progetti presentati oltre che i certificati di destinazione urbanistica dei beni pignorati (V.si **ALL. "B"**).

Alla fine, per i beni in esecuzione è stata condotta una indagine di mercato finalizzata alla determinazione del suo più probabile valore di mercato.

2 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Prima di rispondere a ciascun quesito è fondamentale descrivere brevemente i beni pignorati e la loro ubicazione.

Immobili di via S. Nicola n° 66 (V.si **ALL. "A1"**- Foto 1 ÷4)

Sono quattro, **Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4**, e sono collocati, uno per piano, all'interno del medesimo immobile che si erige per quattro livelli fuori terra.

Il fabbricato, su base rettangolare e copertura a tetto, costruito a metà degli *anni 70, circa*, ha struttura portante in muratura mista a parti realizzate in c.a. (cordoli, solai, sbalzi, architravi e scala).

La muratura, formata da conci di tufo legati con malta cementizia, è interrotta ad ogni livello da cordoli in c. a. che meglio distribuiscono, sui muri inferiori, i carichi derivanti dai piani sovrastanti oltre che ancorano e confinano i solai di ciascun piano.

L'edificio, ancora da completare nei paramenti esterni, ha fruibili i soli **P. T.** e **P. 1°** mentre i restanti due piani superiori (**2°** e **3°**), con presumibile destinazione abitativa, sono ancora allo stato di rustico e con i vani delle aperture esterne chiusi con elementi in laterizio.

Immobili di c.da S. Bartolomeo (V.si **ALL. "A2"**- Foto 1 ÷9)

Le odierne due u. i., **Partt. 159 sub. 1 / 2**, facenti parte del medesimo fabbricato in c. a., sono raggiungibili percorrendo, per circa un chilometro, la **S.P. n° 34** che da Gagliano Castelferrato conduce a Troina.

L'intero immobile, edificato verso i primi anni '80 e pensato con più piani (per la presenza di un vano scala non utilizzato), è formato da un solo piano terra su base rettangolare e copertura a due falde realizzate con pannelli autoportanti e strutture metalliche.

Mentre i prospetti di sud ed ovest sono intonacati, quello di nord è ancora rustico.

Il prospetto est, invece, è occultato da un ulteriore corpo prefabbricato realizzato in aderenza ed estraneo al presente procedimento esecutivo.



In dettaglio:

- La **Part. 159 sub. 1**, la maggiore per estensione, è quella più vicina alla S.P. n° 34 dalla quale è separata dall'antistante ampio parcheggio.

Di recente ristrutturata ha un'altezza interna di ml 3.70 oltre che ampie porte, sui tre lati liberi, alcune delle quali nascoste con pannelli rimovibili (perché funzionali all'attività da svolgere al suo interno).

Entrando ci si immette, previa una zona filtro creata con elementi mobili, in un ampio locale dove la parte iniziale di sinistra è attrezzata di bancone per la somministrazione delle bevande; a seguire, nella parte centrale della sala, vi è una pedana polifunzionale; alla fine della sala, sulla sinistra, si prosegue col corridoio che porta al gruppo dei bagni e, dirimpetto a questi, agli spogliatoi per il personale.

Il locale è pavimentato a tappeto con parquet in legno e le pareti da poco scialbate sono rivestite, nella parte bassa, con pannelli pressati in truciolo di legno che fungono da zoccolatura.

Il gruppo dei servizi igienici comprende; un w.c. per uomini, accessibile direttamente dal corridoio; un w.c. per donne ricavato all'interno del sottoscala; un terzo w.c. utilizzabile sia dalle donne che dai portatori di handicap.

I due servizi fruibili dalle donne hanno in comune l'antibagno che funge da disimpegno.

Tutti e tre i bagni sono completamente nuovi e dotati di pezzi sanitari in porcellana, rivestimenti murari in ceramica, pavimenti in grés porcellanato.

Gli impianti (idrico ed elettrico) sotto traccia mentre è mancante quello di riscaldamento.

- La **Part. 159 sub. 2**, la minore per estensione, ha una altezza interna di ml. 3.70 ed è limitrofa alla precedente essendo collocata all'interno della medesima struttura e di banda opposta alla S.P. n° 34.

L'accesso, presente alla fine del prospetto nord avviene attraverso il parcheggio ed il corridoio laterale.

La porta d'ingresso del negozio è fornita di ampia vetrata in legno oltre che di saracinesca in ferro; i pavimenti sono in gres porcellanato; i divisori dei due uffici (con soffitti alti ml. 2.50) sono realizzati con pannelli autoportanti abbinati a porte in alluminio anodizzato e vetro, il primo, con l'impiego di pannelli in legno, il secondo.

L'unico impianto presente è quello elettrico che in parte è sottotraccia ed il resto a vista, ma interno ad apposite canaline.

3 - RISPOSTA AI QUESITI



IMPORTANTE

A chiarimento, si anticipa che gli immobili di via S. Nicola n° 66 sono stati realizzati abusivamente (così come si deduce dalla dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica, Territorio ed Ambiente del comune di Gagliano C.to, V.si ALL."B") e gli stessi non hanno possibilità di essere sanati per quanto si riferisce al Quesito h), che segue.

Detto ciò, per una migliore gestione della presente relazione, si risponderà a tutti i quesiti seguendo lo stesso ordine di come sono stati posti.

Quesito 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.

A riguardo si consulti l'**ALL. "C"**, contenente le visure e le planimetria catastali.

Immobili di via S. Nicola

N. B.: Si premette che per gli immobili di via S. Nicola risulta incongruenza, ovvero mancato allineamento, tra il Catasto Urbano e quello dei Terreni perché sul Foglio di mappa n° 30 del **Catasto Urbano** il sito su cui sorgono gli immobili riporta il numero di **Part. 1673** mentre sul Foglio di mappa n° 30 del **Catasto Terreni** è segnato col numero di **Part. 1371**.

Tutto ciò dipende, probabilmente, dalla omessa presentazione del **Tipo Mappale** che, di fatto, avrebbe allineato quanto esistente tra Catasto Terreni e Catasto Urbano.

In Catasto la proprietà della **Part. 1673** (area di sedime del fabbricato) risulta ancora in capo al comune di Gagliano C.to per mancata voltura catastale a favore di Parte DEBITRICE 2.

Esiste, comunque, un collegamento tra la **Part. 1371** con le **Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4** creato da tecnici del Catasto a seguito di precedenti sopralluoghi.

Immobile - p. t. (Via Sorrincello s.n.c.) (V.si **ALL. "A1"**- Foto 1 ÷ 4 e 5 ÷ 10)

Fog. 30 - Part. 1673 sub. 1 – Categ. **D/7**

Rendita **€ 490,63**

Confina per due lati con strada pubblica, per un breve tratto con fabbricato in ditta CORALLO Giuseppe e per i restanti due con terreno ed un piccolo fabbricato (non pignorato) di proprietà della stessa Parte DEBITRICE 2.

N. B.: In Catasto, per detto immobile, non è stata reperita alcuna planimetria che va elaborata (V.si **ALL. "E"**) e presentata assieme alla richiesta di correzione dell'indirizzo da via Sorrincello s.n.c. a via S.Nicola s.n.c.

Immobile - p. 1° (Via Sorrincello s.n.c.) (V.si **ALL. "A1"**- Foto 1 ÷ 4 e 11 ÷ 22)



Fog. 30 - Part. 1673 sub. 2 – Categ. **A/2** – cl. **1** – vani **6** – Sup. Catastale (escluse aree scoperte) **152 mq**

Rendita € **269,59**

I confini sono gli stessi della precedente u. i..

N. B.: L'immobile (V.si **ALL. "E"**) rispetto alla planimetria del catasto (V.si **ALL. "C"**) mostra: una suddivisione degli spazi interni diversa; una terrazza, prima segnata come balcone; l'indirizzo errato.

Si dovrà, per questo, aggiornare la planimetria catastale oltre che modificare l'indirizzo come Via S. Nicola n° 66.

Si da atto, altresì, che sulla planimetria catastale relativa alla presente u.i. (V.si **ALL. "C"**) è associata (come pertinenza) la **copertura a terrazza** (dell'intero fabbricato) che, invece, al sopralluogo si è mostrata essere coperta da un tetto a due falde con orditura in legno (V.si **ALL. "A1"- Foto 31 ÷ 33**).

Immobilabile - p. 2° (Via S. Nicola n° 60) (V.si **ALL. "A1"- Foto 1 ÷ 4 e 23 ÷ 26**)

Fog. 30 - Part. 1673 sub. 3 – Categ. **In corso di costruzione**

Rendita € **0,00**

I confini rimangono gli stessi delle precedenti u. i..

N. B.: In Catasto non esiste alcuna planimetria e pertanto si è proceduto con la sua redazione (V.si **ALL. "E"**). Inoltre è errato il numero civico.

In questo caso occorre presentare la planimetria mancante e chiedere la modifica del numero civico da 60 a 66.

Immobilabile - p. 3° (Via S. Nicola n. 60) (V.si **ALL. "A1"- Foto 1 ÷ 4 e 27 ÷ 30**)

Fog. 30 - Part. 16731 sub. 4 – Categ. **In corso di costruzione**

Rendita € **0,00**

I confini rimangono gli stessi delle precedenti u. i..

N. B.: In Catasto è errato il numero civico dell'immobile che da 60 va modificato a 66.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

N.B.: Si fa presente che l'originaria **part. 159** del **foglio 12** è stata frazionata (V.si **ALL. C**) nelle **part. 159 sub. 1** e **part. 159 sub. 2**.

Immobilabile - p. t. (C.da S. Bartolomeo) (V.si **ALL. "A2"- Foto 1 ÷ 9 e 10 ÷ 26**)

Fog. 12 - Part. 159 sub. 1 – Categ. **C/1** – cl. **2** – Consistenza **243 mq** –

Sup catastale **335 mq**

Rendita € **3.212,78**

Confina: ad est con terreno della **Part. 126** (adibito a parcheggio) e quindi con la **S.P. n° 34**; a



nord ed a sud sempre con la **Part. 126**, degli stessi *coniugi ESECUTATI*; ad ovest con la **Part. 159 sub. 2**, anch'essa pignorata.

N. B.: L'immobile (V.si ALL. "E") mostra una suddivisione degli spazi interni diversa da quella evidenziata sulla planimetria catastale (V.si ALL. "C") che per questo va aggiornata.

Immobilabile - p. t. (C.da S. Bartolomeo) (V.si ALL. "A2"- Foto 1 ÷ 9 e 27 ÷ 31)

Fog. 12 - Part. 159 sub. 2 – Categ. C/1 – cl. 2 – Consistenza 53 mq –

Sup catastale 73 mq

Rendita € 700,73

Confina: ad est con la precedente **part 159 sub. 1**; a nord ed a sud con terreno della **Part. 126**, degli stessi *coniugi ESECUTATI*; ad ovest con altro immobile (non pignorato)

N. B.: L'immobile (V.si ALL. "E") esibisce una suddivisione degli spazi interni diversa da quella segnata sulla planimetria catastale (V.si ALL. "C") che dovrà essere aggiornata.

Quesito b)

Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

La proprietà degli immobili di via S. Nicola:

- Part. 1673 sub. 1 – p. t.
- Part. 1673 sub. 2 – p. 1°
- Part. 1673 sub. 3 – p. 2°
- Part. 1673 sub. 4 – p. 3°

rientra nella esclusiva disponibilità di Parte DEBITRICE 2 coniugata in regime di separazione legale dei beni

La proprietà degli immobili di c.da S. Bartolomeo:

- Part. 159 sub. 1 – p. t.
- Part. 159 sub. 2 – p. t.

rientra nella esclusiva disponibilità di Parte DEBITRICE 1 (per ½ indiviso) e di Parte DEBITRICE 2 (per ½ indiviso), coniugi in regime di separazione legale dei beni

Quesito c)

Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Immobili di via S. Nicola

Il fabbricato, che al suo interno contiene quattro delle sei u. i. in esecuzione, **è stato costruito** da Parte DEBITRICE 2 **su suolo ad esso pervenuto con Atto di Vendita stipulato dal Segretario**



Comunale di Gagliano Castelferrato in data 8 maggio 1971 – Rep. N° 95 – trascritto a Catania il data 10 marzo 1973 ai nn° 15195/13308.

Ad oggi, parte DEBITRICE 2 non ha eseguito, a suo favore, la voltura di detta Part. 1371.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

L'edificio, che comprende la Part. 159 sub. 1 e la Part. 159 sub. 2, è stato realizzato all'interno della Part. 126 del Foglio di mappa n° 12 acquistata dai coniugi DEBITORI, per quote di 1/2 indivise, con Atto di Compravendita rogato in data 24/09/1980 dal notaio Guglielmo La Fata – Trascritto ad Enna il 14/10/1980 ai nn° 9377/8957.

Per quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio di Enna, dal ventennio precedente la data del 10/03/2014 (del presente pignoramento immobiliare) a tutto l'08/06/2016 la totalità degli immobili in parola risultano liberi da ulteriori vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da altre iscrizioni ipotecarie con la eccezione di quelle riportate al Quesito f), che segue.

Quesito d)

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

A tal riguardo la documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dei beni pignorati risulta esaustiva.

Quesito e)

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Immobili di via S. Nicola

Ciascuna u.i., anche se realizzate senza alcuna C. E., sono accatastati sul Foglio di mappa 30 come Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4.

Le relative destinazioni d'uso (riscontrate in sede di sopralluogo) sono risultate congruenti con le categorie catastali dedotte dalla rispettive visure catastali (V.si ALL. "C").

Per quanto attiene l'aggiornamento in Catasto di dette u. i. si può fare riferimento al precedente Quesito a) e all' ALL. "E".

Immobili di c.da S. Bartolomeo

Anche questi sono regolarmente accatastati sul Foglio di mappa 12 come Part. 159 sub. 1 e Part. 159 sub. 2 e le destinazioni d'uso, accertate durante il sopralluogo, sono coerenti con le categorie catastali dedotte dalla rispettive visure catastali (V.si ALL. "C").



Per gli aggiornamenti in Catasto, in termini di variazioni e correzioni, si rimanda al precedente **Quesito a)** oltre che all' **ALL. "E"**.

Quesito f)

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

Presso l'Agenzia del Territorio di Enna, a seguito di **Ispedizione Ipotecaria per Nominativo**, effettuata **nei confronti di parte DEBITRICE 2**, è emerso che delle 19 formalità accertate quelle che attengono le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni in esecuzione sono sette e, di seguito vengono riportate con lo stesso n° d'ordine di come compaiono sull'Elenco Sintetico delle Formalità (V.si ALL. "D")

- **10 - ISCRIZIONE CONTRO** del 10/02/1998 - Reg. 917/41

Pubblico Ufficiale **AMENDOLIA Saruccia**– Repertorio 17842 del 30/01/1998

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo

A favore di **B.C.C. "LA RISCOSSA" di REGALBUTO**

Contro **Parte DEBITRICE 2**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30**:

Part. **1673** sub. **2** – P.1 – Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

- **11 - ISCRIZIONE CONTRO** del 10/02/1998 - Reg. 917/42

Pubblico Ufficiale **AMENDOLIA Saruccia**– Repertorio 17843 del 30/01/1998

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di apertura di credito

A favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO Soc. Coop. a responsabilità limitata - Licata**

Contro **Parte DEBITRICE 2**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30**:

Part. **1673** sub. **2** – P.1 – Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

- **14 - ISCRIZIONE CONTRO** del 08/08/2001 - Reg. 6201/353

Pubblico Ufficiale **MAIDA Alberto** – Repertorio 1982/789 del 26/07/2001

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di **B.C.C. "LA RISCOSSA" di REGALBUTO**

Contro **Parte DEBITRICE 2** per $\frac{1}{2}$ indiviso

e **Parte DEBITRICE 1** per $\frac{1}{2}$ indiviso

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30**:

Part. **1673** sub. **1** - P.T. - Locale artigianale



Part. **1673** sub. **2** – P.1 - Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

Part. **1673** sub. **4** – P.3 - Appartamento in corso di costruzione

e sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 12:**

Part. **159** sub. **1** – P.t. - Negozio

Part. **159** sub. **2** – P.t. – Negozio

- **15** - **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/09/2003 - Reg. 10280/679

Pubblico Ufficiale **MAIDA Alberto** – Repertorio 5772/2189 del 10/09/2003

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di **CREDITO SICILIANO S.p.a - Palermo.**

Contro **Parte DEBITRICE 2** per $\frac{1}{2}$ indiviso

e **Parte DEBITRICE 1** per $\frac{1}{2}$ indiviso

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 12:**

Part. **159** sub. **1** – P.t. - Negozio

Part. **159** sub. **2** – P.t. – Negozio

- **17** - **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2014 - Reg. 2698/2407

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di ENNA** – Repertorio 307 del 10/03/2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di **B.C.C. “LA RISCOSSA” di REGALBUTO**

Contro **Parte DEBITRICE 2**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30:**

Part. **1673** sub. **1** - P.T. - Locale artigianale

Part. **1673** sub. **2** – P.1 - Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

Part. **1673** sub. **4** – P.3 - Appartamento in corso di costruzione

e congiuntamente a **Parte DEBITRICE 1**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 12:**

Part. **159** sub. **1** – P.t. - Negozio

Part. **159** sub. **2** – P.t. - Negozio

- **18** - **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/06/2014 - Reg. 4648/194

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di ENNA** – Repertorio 496/2014 del 28/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

A favore di **B.C.C. “LA RISCOSSA” di REGALBUTO**

Contro **Parte DEBITRICE 2**



sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30:**

Part. **1673** sub. **1** - P.T. - Locale artigianale

Part. **1673** sub. **2** – P.1 - Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

Part. **1673** sub. **4** – P.3 - Appartamento in corso di costruzione

Contro **Parte DEBITRICE 2** per **½ indiviso**

e **Parte DEBITRICE 2** per **½ indiviso**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 12:**

Part. **159** sub. **1** – P.t. - Negozio

Part. **159** sub. **2** – P.t. - Negozio

- **19** - **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/06/2014 - Reg. 4778/205

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE di ENNA** – Repertorio 636/2014 del 14/05/2014

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

A favore di **B.C.C. “LA RISCOSSA” di REGALBUTO**

Contro **Parte DEBITRICE 2**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 30:**

Part. **1673** sub. **1** - P.T. - Locale artigianale

Part. **1673** sub. **2** – P.1 - Appartamento

Part. **1673** sub. **3** – P.2 - Appartamento in corso di costruzione

Part. **1673** sub. **4** – P.3 - Appartamento in corso di costruzione

Contro **Parte DEBITRICE 2** per **½ indiviso**

e **Parte DEBITRICE 1** per **½ indiviso**

sulle **unità immobiliari** del **Foglio di mappa n° 12:**

Part. **159** sub. **1** – P.t. - Negozio

Part. **159** sub. **2** – P.t. – Negozio

N. B.: Con il Decreto di Trasferimento vanno cancellate tutte e sette le Formalità prima elencate ricordando che la Formalità -14- e stata iscritta, erroneamente, anche contro Parte DEBITRICE 1 sulle Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4, di via S. Nicola n° 66, delle quali non è proprietaria.

Quesito g)

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

Immobili di via S. Nicola

Dal **certificato di destinazione urbanistica** (V.si **ALL. “B”**) rilasciato in **data 24/06/2016** dal comune di Gagliano C.to si deduce che **il fabbricato di via S. Nicola n° 66, identificato in Catasto sul**



Foglio di mappa 30 con Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4, assieme alla Part. 1409 rientrano in Zona Omogenea "B" (di completamento o sostituzione edilizia) del vigente Programma di Fabbricazione.

In detta Zona "B" lo **strumento urbanistico prevede:**

- tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle industrie e laboratori rumorosi o nocivi;
- sono consentite costruzioni ex novo di singoli edifici, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti;
- per le aree non edificate la densità edilizia fondiaria è di 5,00 mc/mq;
- nel rispetto delle densità fondiarie ammesse sono assentite anche operazioni di sopraelevazione ed ampliamenti;
- Nel caso di ristrutturazioni isolate è consentito un incremento di cubatura del 40%, per destinazioni d'uso compatibili e diverse da quelle residenziali;
- La distanza minima dei nuovi edifici è pari alla metà dell'altezza massima dei fabbricati e mai inferiore a 10,00 ml tra pareti finestrate;
- Nel caso di pareti non finestrate la distanza dei fronti non può essere inferiore a 6,00ml;
- Sono consentite la costruzione in aderenza, o in alternativa il distacco dal confine non potrà mai essere inferiore a 5,00 ml o 3,00 ml a seconda che si tratti di pareti finestrate o no;
- L'altezza massima degli edifici non può superare 14,50 ml, salvo le limitazioni previste dalla L. R. n° 21/1973 con le modifiche introdotte dall'art. 21 della L. R. n° 71/1978.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

Il **certificato di destinazione urbanistica** (V.si ALL. "B") rilasciato in **data 13/06/2016** dal Comune per la **Part. 126 del Foglio di mappa n° 12** ci dice che il terreno ricade all'interno della **Zona Omogenea "E" (Verde Agricolo)** del vigente **Programma di Fabbricazione.**

In Zona "E" lo **strumento urbanistico prevede:**

- densità fondiaria 0,03: mc/mq;
- distanza tra fabbricati: 10,00 ml;
- distanza dai confini: 5,00 ml;
- distanza dalle strade secondo il D. M. 01/04/1968;
- numero di piani 2;
- altezza massima 7,50 ml;
- in aggiunta alla cubatura come sopra determinata possono essere realizzati rustici rurali per la stabulazione degli animali, per la conservazione degli attrezzi di lavoro, dei prodotti del suolo e dei fertilizzanti, nonché rustici industriali per la lavorazione e trasformazione della produzione agraria, secondo il disposto dell'art. 22 della L.R. n° 79 del 27/12/1979.



Quesito h)

Accerti per il fabbricato la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Immobili di Via S Nicola

Il fabbricato, per come riferito dalla stessa Parte DEBITRICE 2, è stato costruito abusivamente alla metà degli anni 70, circa, occupando l'intera **Part. 1673** (per il Catasto Urbano) ovvero la **Part. 1371** (per il Catasto Terreni).

Il proprietario, per detto abuso, non si è avvalso di nessuna delle precedenti sanatorie per chiedere il titolo abilitativi in sanatoria così come dichiarato in data 13/06/2016 dall'U.T.C. di Gagliano C.to (V.si ALL. "B").

La **Part. 1673** di **150 mq**, su cui sorge il fabbricato, è stata acquistata da potere del comune di Gagliano C.to; in tempi successivi è stata comprata la limitrofa **Part. 1409** di **160 mq**.

Alla luce delle previsioni del **P.di F.**,giusto **certificato di destinazione urbanistica** (V.si ALL. "B") possiamo dire che la costruzione abusiva rientra in **Zona Omogenea "B" (di completamento o sostituzione edilizia)** dove, in sintesi, è prevista una **densità fondiaria di 5,00 mc/mq** ed un'**altezza massima di 14,50 ml**.

Pertanto, sulla base dell'**art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 (Accertamento di Conformità)** verifichiamo se quanto edificato in termini di cubatura rientri nelle prescrizione del **P. di F.** vigente.

L'immobile che in **pianta** misura **150 mq** con un'altezza, al piano di gronda, di circa **14,50 ml** definisce un **volume realizzato totale** di :

$$150 \text{ mq} \times 14,50 \text{ ml (h)} = \underline{\underline{2.175 \text{ mc}}}$$
 circa.



Poiché la sola superficie di sedime dell'edificio non basta per giustificare la realizzazione di detti 2.175 mc, proviamo a sommare ai precedenti **150 mq** i **160 mq** della limitrofa **Part. 1409** ed otteniamo un **totale di 310 mq**.

Su detta area con una densità fondiaria di 5,00 mc/mq, si potrebbe costruire un **volume autorizzabile** di

$$310 \text{ mq} \times 5,00 \text{ mc/mq} = \underline{1.550 \text{ mc}}$$

che, purtroppo, risulta essere **assai inferiore di quello effettivamente costruito (pari a 2.175 mc)**.

A questo punto poiché l'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 recita, espressamente, che il proprietario dell'immobile "può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Ne consegue che, **quanto costruito non è conforme al P. di F.** e, senza indagare se il fabbricato fosse conforme allo strumento urbanistico al momento della sua realizzazione (1975 circa), **si può affermare che le u. i. pignorate non potranno essere sanate**.

Per completezza, si aggiunge che sulle quattro u. i. non esistono altre procedure amministrative o sanzionatorie in corso.

Le spese probabili per la regolarizzazione col Catasto delle u. i. si possono così quantificare:

- per presentazione *Tipo Mappale* con rilievo inerente la **Part. 1673 del Foglio 30** 1.200,00 €
- per la **Part. 1673 sub. 1** presentazione planimetria catastale 650,00 €
- per la **Part. 1673 sub. 2** presentazione planimetria catastale con variazioni 650,00 €
- per la **Part. 1673 sub. 3** presentazione planimetria catastale 650,00 €

Totale Spese Catastali 3.150,00 €

Immobili di c.da S. Bartolomeo

Per questi (anch'essi realizzati abusivamente) ai richiedenti coniugi DEBITORI, è stata rilasciata in data 19/05/2000 ed ai sensi della L.R. 37/85 e s.m.i., Concessione Edilizia in Sanatoria N° 240 – Pratica 266 (V.si ALL. "B").

Tutto quanto dovuto a titolo di oblazione e oneri concessori è stato saldato e non esistono, in corso, altre procedure amministrative o sanzionatorie.

I costi presuntivi inerenti la regolarizzazione col Catasto delle presenti u. i. sommano a:

- per la **Part. 159 sub. 1** presentazione planimetria catastale con variazioni 650,00 €
- per la **Part. 159 sub. 2** presentazione planimetria catastale con variazioni 650,00 €

Totale Spese Catastali 1.300,00 €



Quesito i)

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

A tal riguardo **i beni pignorati non sono gravati da alcun diritto a favori di terzi e per detti immobili non c'è stata alcuna affrancazione** in quanto la proprietà di essi, secondo le quote di possesso, si appartiene ai debitori PIGNORATI.

Quesito l)

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

Gli immobili, interamente di proprietà dei coniugi eseguiti, non fanno parte di condomini e, per questo, **non esistono spese fisse di gestione, spese già deliberate ovvero spese condominiali non pagate.**

Quesito m)

Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, 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 19 agosto 2005 n° 192 e succ. modifiche ed integrazioni.

L'unica u. i. adibita ad abitazione è quella di via S. Nicola n° 66 a **P. 1°** accatastata come **Part. 1673 sub. 2.**

In sede di sopralluogo per essa sono stati misurati gli spessori dei muri esterni e le altezze interne; si sono ispezionati i muri perimetrali per appurare la presenza di coibentazione o di elementi isolanti; sono stati misurati i vani delle porte e delle finestre; si sono presi appunti circa i materiali ed il tipo di vetro utilizzati nella costruzione degli infissi esterni; sono state acquisite, per quanto possibile, le caratteristiche tecniche della caldaia; è stata accertata la presenza ed il tipo di elementi radianti ivi installati; insomma, è stato annotato tutto quanto occorrente per redigere l'attestazione.

Infine, in possesso di tutte le informazioni necessarie, si è proceduto alla redazione della richiesta **A.P.E.** (di seguito allegata) dalla quale si desume che la **Classe Energetica Globale dell'edificio** è " " e che la **Prestazione Energetica Globale** somma a **kWh/m² anno.**

Quesito n)

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.

Immobili di via S. Nicola

Le quattro u. i. pignorate sono occupate ed utilizzate esclusivamente da parte DEBITRICE 1 e dalla sua famiglia.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

- Part. 159 sub. 1 – Negozio – p. t.

Il locale è stato concesso, dai coniugi ESECUTATI (comodanti), in **Comodato Gratuito**, giusto **Contratto dell'1 agosto 2015, Registrato a Nicosia l'11 agosto 2015 (V.si ALL. "F")**, al figlio (comodatario).

La relativa **scadenza del contratto** è prevista per il **31 luglio 2025** fermo restando che il comodatario può restituire il bene con anticipo.

I comodanti, inoltre, possono richiedere la immediata restituzione del bene qualora sopravvenga un urgente ed imprevisto bisogno.

- Part. 159 sub. 2 – Negozio – p. t.

Detto locale viene utilizzato dai figli dei proprietari ESECUTATI e, per esso, non esiste alcun contratto registrato.

Comunque, il canone di affitto più congruo si può fissare in circa **150 €/mese**.

Quesito o)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

Immobili di via S. Nicola

Ubicati in periferia, rispetto al centro del paese, sono più vicini alla chiesa madre, al castello rupestre ed alla sottostante zona sportiva di Piano Puleo.

Dalla loro posizione sopraelevata si gode un ottimo e riposante panorama.

(V.si ALL. "A1"- Foto 1 ÷4) e per una descrizione più dettagliata si veda il **Punto 2 a pag. 5**.

- Part. 1673 sub. 1 – Locale Artigianale e Commerciale – p. t. (V.si ALL. "A1"- Foto 5 ÷10)

Superficie: circa 115 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,70 ml.

Vani: un ampio ambiente unico di circa 108 mq oltre un piccolo ufficio di 7,00 mq. con finestra aperta



sul locale

Dotazioni: I pavimenti sono con mattonelle di asfalto; gli infissi esterni in ferro con l'ingresso più ampio dotato di saracinesca; gli impianti elettrico ed idrico sono parte sottotraccia e parte a vista.

Parte dei paramenti interni sono ricoperte di mattonelle di ceramica mentre il resto è intonacato.

Il locale è sprovvisto di w.c

Stato di conservazione: in generale discreto.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno dell'edificio che accoglie le restanti tre unità immobiliari in esecuzione.

Vincoli: l'u. i. è abusiva e non sanabile

deposito - Part. 1673 sub. 2 – Appartamento – p. 1° (V.si ALL. "A1"- Foto 11 ÷22)

Superficie: circa 115 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,00 ml.

Vani: scala comune ai tre piani in elevazione; lungo corridoio illuminato che disimpegna tutti i vani; ampio salone; ampia camera da letto padronale; cucina abitabile; bagno; lavanderia; ulteriori due camere

Dotazioni: tutti gli ambienti sono dotati di lunghi balconi, a parte la camera da letto padronale, il bagno ed il doppio servizio che sono arieggiati da finestre; i pavimenti sono parte in ceramica e parte in segato e sbrecciato di marmo; il bagno e il doppio servizio rivestiti in ceramica; gli infissi esterni in ferro, privi di vetro-camera e con avvolgibili in p.v.c.; infissi interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa; gli impianti, tutti, sottotraccia

Stato di conservazione: discreto con finiture assai dignitose.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno del condominio che accoglie le restanti tre unità immobiliari in esecuzione.

Vincoli: l'u. i. è abusiva e non sanabile.

- Part. 1673 sub. 3 – Immobile in corso di costruzione – p. 2° (V.si ALL. "A1"- Foto 23 ÷26)

Superficie: circa 115 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,00 ml.

Vani: scala comune; due ampi vani separati da un muro di spina sul quale sono presenti delle aperture.

Dotazioni: come al p. 1° sono presenti quattro ampi ballatoi, non accessibili; esistono due ambienti completamente rustici perché privi di intonaci, di infissi esterni, di impianti e di pavimenti.

Stato di conservazione: totalmente rustico.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno del condominio che accoglie le restanti tre unità immobiliari in esecuzione.



Vincoli: l'u. i. è abusiva e non sanabile.

- Part. 1673 sub. 4 – Immobile in corso di costruzione – p. 3° (V.si ALL. "A1" Foto 27 ÷30)

Superficie: circa 115 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,00 ml.

Vani: scala comune; due ampi vani separati da un muro di spina sul quale sono presenti delle aperture.

Dotazioni: come 1° e 2° piano sono presenti quattro ampi ballatoi non accessibili da rifinire così come le due rampe di scala; esistono due ambienti completamente rustici perché privi di intonaci, di infissi esterni, di impianti e di pavimenti.

Stato di conservazione: totalmente rustico.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno del condominio che accoglie le restanti tre unità immobiliari in esecuzione.

Vincoli: l'u. i. è abusiva e non sanabile.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

I due immobili, ubicati a circa un chilometro dal centro abitato, sulla S.P. n° 34 che da Gagliano C.to conduce a Troina, con la possibilità di avere a disposizione un comodo parcheggio, posizionato tra essi e la strada, si prestano bene (specie il locale più grande) per qualsiasi attività commerciale.

Per una descrizione più dettagliata si veda il **Punto 2 a pag. 8. assieme all'ALL. "A2" - Foto 1÷9.**

- Part. 159 sub. 1 – Negozio – p. t. (V.si ALL. "A2"- Foto 10 ÷26)

Superficie: circa 290 mq calpestabili.

Altezza interpiano: h = 3,70 ml.

Vani: grande salone; gruppo bagni diversificati per uomo, donna e disabili; spogliatoi ed ampio deposito accessibile dall'esterno;

Dotazioni: il pavimento della grande sala è ricoperto a tappeto con parquet di legno; le pareti, intonacate e scialbate di recente, presentano una zoccolatura con pannelli di trucioli di legno pressati.

I bagni, rifatti di recente con pavimenti in grés porcellanato e rivestimenti in ceramica, sono dotati di acqua sanitaria.

Gli ampi infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato oltre che dotati di saracinesche. L'impianto idrico è sotto traccia mentre quello elettrico è in parte a vista ma interno ad idonee canaline di plastica.

Stato di conservazione: buono.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno della struttura in c.a. che comprende anche l'altro negozio pignorato.

Vincoli: i locali sono stati concessi dai genitori ESECUTATI (comodanti), in **comodato gratuito** con



scadenza 31/07/2025, al figlio (comodatario).

E' previsto, altresì, che il comodatario possa restituire i locali anche prima della scadenza così come i comodanti possono richiederne la restituzione anticipata per sopravvenuto ed imprevisto bisogno

- Part. 159 sub. 2 – Negozio – p. t. (V.si ALL. "A2" Foto 27 ÷31)

Superficie: circa 62 mq calpestabili

Altezza interpiano: h = 3,70 ml.

Vani: un unico ambiente di forma rettangolare dove al suo intero, sono stati ricavati due piccoli uffici di cui, il primo, realizzato con pannelli prefabbricati in alluminio, il secondo, con l'impiego di pannelli in legno.

Dotazioni: Il pavimento è in grés porcellanato; l'ampia vetrata esterna in legno è dotata di saracinesca; l'impianto elettrico è in parte a vista ma interno a canaline; non esiste w.c..

Stato di conservazione: discreto.

Contesto nel quale è ubicato: all'interno della struttura in c.a. che contiene anche l'altro negozio.

Vincoli: Detto locale non è oggetto di alcun contratto registrato ed è utilizzato dai figli dei proprietari eseguiti.

Quesito p)

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; oltre che del costo dell'eventuale sanatoria.

Lo scrivente venuto in possesso delle informazioni utili, assunte presso operatori accreditati del settore, per la quantificazione del più probabile valore di mercato dei beni in esecuzione, ha utilizzato alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- ogni singolo immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- la valutazione è stata riferita alla data odierna tenuto conto della pesante e generale crisi economica che interessa tra l'altro, in misura maggiore, anche il mercato immobiliare delle piccole realtà;
- i parametri dimensionali sono stati ricavati anche dai rilievi e dalle misurazioni effettuate in loco;
- per la determinazione del valore commerciale degli immobile si è fatto ricorso, esclusivamente, al metodo di stima "sintetico-comparativo" che si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e, in sostanza, sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato (riferiti all'unità di superficie netta), praticati nella zona, per immobili della stessa epoca di costruzione, con caratteristiche simili e pari destinazione d'uso.

Quindi, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* del bene e più precisamente:



- della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali e del grado di finitura dell'immobile;
- della posizione, del contesto circostante, delle dimensioni complessive e della sua conformazione;
- dell'epoca di edificazione, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche degli impianti tecnologici ad esso connessi;
- della dotazione di pertinenze accessorie;
- dell'esposizione, della panoramicità, delle eventuali opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici presenti;

lo scrivente, nella valutazione di ciascun bene, ritiene possa considerarsi congruo e sufficientemente attendibile il prezzo medio che segue, riferito all'unità di superficie netta.

Il valore dei ballatoi e delle terrazze è stato computato come 1/3 di quello medio unitario inerente l'u. i.

VALUTAZIONE Immobili di Via S Nicola

- Part. 1673 sub. 1 – Locale Artigianale – p. t.

<u>locale Artigianale</u> sup. netta 115 m² circa x 600,00 €/m² valore stimato	= € 69.000,00
<u>a dedurre spese per presentazione del Tipo Mappale (€ 1.200x1/4)</u>	- € 300,00
<u>a dedurre le spese per variazioni catastali quantificate presuntivamente in</u>	- € 650,00
Valore	€ 68.050,00

VALORE del LOCALE in c. t. € 68.000,00

(diconsi **Euro Sessantottomila/00**)

- Part. 1673 sub. 2 – Appartamento – p. 1°

<u>appartamento</u> sup. netta 115 m² circa x 600,00 €/m²	= € 69.000,00
<u>ballatoi e terrazza</u> sup (21.50 + 17,00) m² circa x (600,00 / 3) €/m²	= € 7.700,00
Valore stimato	€ 76.700,00
<u>a dedurre spese per presentazione del Tipo Mappale (€ 1.200x1/4)</u>	- € 300,00
<u>a dedurre le spese per variazioni catastali quantificate presuntivamente in</u>	- € 650,00
Valore	€ 75.750,00

VALORE dell'APPARTAMENTO in c. t. € 76.000,00

(diconsi **Euro Settantaseimila/00**)

- Part. 1673 sub. 3 – Immobile in corso di costruzione – p. 2°

<u>appartamento</u> sup. netta 115 m² circa x 300,00 €/m²	= € 34.500,00
<u>ballatoi</u> sup 21.50 m² circa x (300,00 / 3) €/m²	= € 2.150,00
Valore stimato	€ 36.650,00
<u>a dedurre spese per presentazione del Tipo Mappale (€ 1.200x1/4)</u>	- € 300,00
<u>a dedurre le spese per variazioni catastali quantificate presuntivamente in</u>	- € 650,00
Valore	€ 35.700,00



VALORE dell'IMMOBILE in c. t. € 35.500,00

(diconsi **Euro Trentacinquemilacinquecento/00**)

- **Part. 1673 sub. 4 – Immobile in corso di costruzione – p. 3°**

appartamento sup. netta **115 m²** circa x **280,00 €/m²** = € 32.200,00

ballatoi sup **21.50 m²** circa x **(280,00 / 3) €/m²** = € 2.007,00

Valore stimato € 34.207,00

a dedurre spese per presentazione del Tipo Mappale (€ 1.200x1/4) - € 300,00

Valore € **33.907,00**

VALORE dell'IMMOBILE in c. t. € 34.000,00

(diconsi **Euro Trentaquattromila/00**)

VALORE delle 4 u. i. di via S. Nicola n° 66 pari a 213.000,00 €

(diconsi **Euro Duecentotredicimilamila/00**)

VALUTAZIONE Immobili di C.da S. Bartolomeo

- **Part. 159 sub. 1 - Locale per Attività Commerciale - p. t.**

negozio sup. netta **290 m²** circa x **800,00 €/m²** Valore Stimato = € 232.000,00

a dedurre le spese per variazioni catastali quantificate presuntivamente in - € 650,00

Valore € **231.350,00**

VALORE del NEGOZIO in c. t. € 231.500,00

(diconsi **Euro Duecentotrentunomilacinquecento/00**)

- **Part. 159 sub. 2 - Locale per Attività Commerciale - p. t.**

negozio sup. netta **62 m²** circa x **800,00 €/m²** Valore Stimato = € 49.600,00

a dedurre le spese per variazioni catastali quantificate presuntivamente in - € 650,00

Valore € **48.950,00**

VALORE del NEGOZIO in c. t. € 49.000,00

(diconsi **Euro Quarantanovemila/00**)

VALORE delle 2 u. i. di c.da S. Bartolomeo pari a 280.500,00 €

(diconsi **Euro Duecentottantamilacinquecento/00**)

VALORE TOTALE delle 6 u. i. pignorate pari a 494.000,00 €

(diconsi **Euro Quattrocentonovantaquattromila/00**)



Quesito q)

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

Immobili di via S. Nicola

La vendita può avvenire per singole u. i., accertato che ciascuna è già accatastata singolarmente, ovvero accorpendo più u. i.

Immobili di c.da S. Bartolomeo

I due negozi, già accatastati separatamente, potrebbero vendersi sia singolarmente che congiuntamente, ad un unico acquirente.

N. B.: Per i presenti immobili **occorre attenzione** che:

- la **Part. 126 del Foglio di mappa 12**, all'interno della quale sorge la struttura che contiene i due locali commerciali, Part. 159 sub. 1 e Part. 159 sub. 2, è di proprietà dei coniugi DEBITORI ma non è compresa tra i beni pignorati;

- all'interno della medesima **Part. 126** c'è un prefabbricato, di proprietà dei coniugi DEBITORI, edificato a ridosso della Part. 159 sub. 2 ed estraneo alla presente E. I..

- la stessa **Part. 126 non ha funzione di corte** o pertinenza, per i due negozi, (mancato segno sul foglio di mappa di collegamento tra terreno e fabbricato);

Premesso ciò, risulta essenziale, prima del decreto di trasferimento, istituire un **diritto di passaggio sulla Part. 126** (fondo servente) a favore dei due negozi pignorati (fondi dominanti) onde renderli raggiungibili dall'antistante **S.P. n°34**.

Però, accertata la vocazione prettamente commerciale degli immobili e per **non ridurre l'interesse del potenziale acquirente**, sarebbe meglio abbinare ai negozi (previo frazionamento e poi vendita) il tratto della **Part. 126** che dalla **S. P. n° 34** arriva sino alla fine della **Part. 159 sub. 2**.

Così facendo il diritto di passaggio, per garantire il raggiungimento del **prefabbricato** e della **porzione residua della Part. 126** (entrambi di proprietà dei coniugi ESECUTATI), verrebbe a gravare, questa volta, sulla parte di terreno da vendere agli acquirenti.

Quesito r)

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

A tal riguardo si producono:

- documentazione fotografica per le u. i. di **via S. Nicola** composta da **33 foto** (V.si **ALL. "A1"**);



- documentazione fotografica per le u. i. di **c.da S. Bartolomeo** formata da **31 foto** (V.si **ALL. "A2"**);
- copie delle planimetrie delle u. i. depositate in Catasto (V.si **ALL. "C"**);
- rilievi planimetrici degli immobili per i quali non esistono planimetrie depositate in Catasto (V.si **ALL. "E"**);
- planimetrie aggiornate (con le variazioni riscontrate in sede di sopralluogo) rispetto a quelle depositate in Catasto (V.si **ALL. "E"**).

Quesito s)

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.

Come verificato ***i quattro immobili di via S. Nicola si appartengono, esclusivamente, a Parte DEBITRICE 2*** che con la propria moglie, *Parte DEBITRICE 1*, si trova in regime di separazione legale dei beni.

I due immobili di c.da S. Bartolomeo si appartengono a Parte DEBITRICE 1 e Parte DEBITRICE 2 che, in maniera indivisa, ne posseggono il 50% di ciascuno.

Quesito t)

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso.

Il trasferimento dei beni in esecuzione non è soggetto al pagamento dell'IVA perché il proprietario, parte DEBITRICE 2, non detiene Partita IVA.

Inoltre, ***per l'appartamento Part. 1673 sub. 2 e per quelli in corso di costruzione, Partt. 1673 sub. 3 / 4, non ricorrono le condizioni di cui all'art. 13 della L. 408/49 (Legge Tupini) né possono considerarsi abitazione di lusso*** stante che l'appartamento ***Part. 1673 sub. 2***, ha assegnata una ***Categoria Catastale A/2.***

Il pagamento delle Imposte Catastali, di Registro ed Ipotecarie, da parte del compratore, sono minori nel caso di acquisto di una prima casa (agevolazioni fiscali), diversamente maggiori per una seconda casa.

In dettaglio:

- ***Imposta di Registro nella misura del 9% (del 2% se trattasi di prima casa);***
- ***Imposta Ipotecaria pari a € 50,00, fissi;***



- Imposta Catastale pari a € 50,00, fissi.

Quesito u)

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.

Si evidenzia che nella Formalità -14- l'ipoteca sugli immobili del Foglio di mappa n° 30 Partt. 1673 sub. 1 / 2 / 3 / 4 è iscritta erroneamente (come comproprietari per 1/2 indiviso di detti immobili) contro entrambi gli esecutati (Parte DEBITRICE 1 e Parte DEBITRICE 2) quando invece doveva essere solo contro Parte DEBITRICE 2, perché unica proprietaria.

A completamento dell'incarico costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti

ALLEGATI :

- **ALLEGATO "A1" - Documentazione Fotografica degli Immobili Ipotecati (ed abusivi) di via S. Nicola n° 66 (totale foto n° 33).**
- **ALLEGATO "A2" - Documentazione Fotografica degli Immobili Ipotecati di c.da S. Bartolomeo (totale foto n° 31).**
- **ALLEGATO "B" - Documenti rilasciati dal Comune di Gagliano Castelferrato:**
 - Dichiarazione dell'U.T.C. attestante che nessuna C. E. è stata rilasciata per l'edificio di via S. Nicola n° 66;
 - Certificato di destinazione urbanistica della Part. 1673 e Part. 1409 del Foglio di mappa 30 assieme a stralcio del P. di F.;
 - Certificato di destinazione urbanistica delle Part.126 del Foglio di mappa 12;
 - Copia di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'immobile ex Part. 159 del Foglio di mappa 12.
- **ALLEGATO "C" - Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Enna:**
 - Visure, Planimetrie e stralci di Mappe Catastali;
- **ALLEGATO "D" - Documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Enna:**
 - Elenco Sintetico Formalità ed Ispezione Ipotecaria Ordinaria a nome di Parte DEBITRICE 2.
- **ALLEGATO "E" - Planimetrie rilevate in quanto mancanti o perché da modificare.**
- **ALLEGATO "F" - Verbale di Sopralluogo e Contratto di Comodato Gratuito, in copie.**
- **ALLEGATO "G" - Generalità dei Soggetti Esecutati.**

Tanto dovuto per incarico ricevuto.

Nicosia, li 29/09/2016

In Fede

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Felice UGLIAROLO)

