

Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 92/2015 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice: **Dott.ssa Evelia Tricani**

C.T.U.: **Ing. Maria Rita Arangio**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. Maria Rita Arangio, avente studio professionale in Enna, contrada Ferrante, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 505, l'23/03/2016 ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Evelia Tricani, per la consulenza tecnica inerente il procedimento iscritto al n. 92/2015 R.G. Es., promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. in nome di Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese S.p.A. contro Esecutato.

“Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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



- H) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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; 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 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;
- 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;
- 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 del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- 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;
- 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 o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- 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; del costo dell'eventuale sanatoria;
- Q) 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;
- 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;
- 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, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- 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 abitazioni di lusso;
- 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;

"Il Giudice dell'Esecuzione inoltre:

- Fissa il termine di giorni 60 dalla prestazione del giuramento per il deposito della relazione scritta



.....

- **Invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale (Tiff e/o JPEG) aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato ,,**



INDICE

	pag.
SOPRALLUOGO	8
ANALISI DEI QUESITI	9
QUESITO A (individuazione beni pignorati)	9
QUESITO B (proprietà)	12
QUESITO C (provenienza del bene)	12
QUESITO D (completezza documentazione prodotta)	13
QUESITO E (verifica corretto accatastamento)	13
QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)	14
QUESITO G (destinazione del bene)	16
QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)	16
QUESITO I (censo, livello o uso civico)	19
QUESITO L (spese)	19
QUESITO M (attestazione prestazione energetica)	19
QUESITO N (eventuale locazione)	19
QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)	20
QUESITO P (valore)	23
QUESITO Q (suddivisione in lotti)	25
QUESITO R (foto e planimetria)	26
QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)	27
QUESITO T (pagamento IVA)	27
QUESITO U (verifica dati pignoramento)	27
CONCLUSIONI	29
APPENDICE	
I Verbale di Sopralluogo del 18/05/2016	
II Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 33	
III Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 33	
IV Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 120	
V Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 120	
VI Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, subalterno 121	
VII Elaborato Planimetrico - Foglio 80 particella 718	
VIII Studio per la determinazione del valore	



Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

- IX Rilievo fotografico
- X Nominativi esclusi per privacy
- XI Stralcio Foglio di Mappa 80 del Comune di Enna
- XII PEC dell'Amministratore degli Immobili



SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è avvenuto a partire dalle ore 9.30 del 18/05/2016 previa comunicazione avvenuta tramite PEC; erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'Esecutato ed il suo avvocato.

Ha avuto inizio presso l'unità immobiliare sita in via Pergusina, oggi denominata piazza Pier Santi Mattarella, in Enna, individuata al N.C.E.U. dal foglio 80 part. 718 sub. 120.

E' stato possibile accedere e procedere al parziale rilievo geometrico, al rilievo fotografico e al confronto con la planimetria catastale di questo immobile e degli immobili individuati dal sub. 33 e 121 oggetto di pignoramento.

Si è riscontrato che il subalterno 120, costituito da due piani, piano terra e piano primo, con accesso a corti esclusive presenti a piano terra, primo e secondo, risulta formato da piani non comunicanti tra loro ed accessibili direttamente dall'esterno; inoltre, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella planimetria.

Non si è proceduto al il rilievo del sub. 34 in quanto non presente negli archivi catastali.

Si riporta in Appendice I il *Verbale di Sopralluogo del 18/05/2016*.



ANALISI DEI QUESITI

Si analizzano e si dà risposta di seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

QUESITO A (individuazione beni pignorati)

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 indicati nell'atto di pignorato del 09/11/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 02/12/2015 ai nn. 8519/6923, risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 33
Fabbricato, consistenza 162 metri quadrati
Via Pergusina, piano T
- Immobile n. 2
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 34
Fabbricato
Via Pergusina, piano T-2
- Immobile n. 3
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 120
D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali,
Via Pergusina, piano T12
- Immobile n. 4
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 121
A10 – Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani
Via Pergusina

A favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.a. contro l'Esecutato.

Dalle analisi della documentazione catastale e ipotecaria risulta che:

- l'Unità Negoziale n. 1, immobile n. 2 è un bene che dal 07/05/2010 è individuato dai subalterni 120 e 121 piuttosto che dal subalterno 34 in quanto oggetto di "cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione, diversa distribuzione"

Nella presente Relazione Peritale si analizzeranno pertanto i seguenti beni pignorati siti nel comune di Enna:

- 1) foglio 80, particella 718, subalterno 33



- Negozi e Botteghe, consistenza 162 m²
- 2) foglio 80, particella 718, subalterno 120
Fabbricato costruito per esigenze commerciali
- 3) foglio 80, particella 718, subalterno 121
Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani

Immobile 1)

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in via Pergusina da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 33 – Negozi e Botteghe

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	33	C/1	4	162 m ²	195 m ²	€ 3.857,00	T	Pergusina

La particella 718 individua edifici in linea di sette piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui sono ubicate unità immobiliari destinate prevalentemente a civile abitazione, ad attività commerciali, a studi e uffici.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento individua un negozio posto al piano terra; ha accesso diretto dalla piazza Pier Santi Mattarella.

Il negozio confina a nord e a nord-est con le particelle 712 e 700, aree destinata al percorso viario, a sud-est con il sub. 120 oggetto anch'esso del pignoramento, a sud-ovest in parte con il subalterno 32, in parte con la particella 711 che individua un altro edificio in linea, ed in parte con il subalterno 27 che indica il portico, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 33* riportato in *Appendice II*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria, escluso per un tramezzo che dovrebbe separare il negozio dal primo retronegozio posizionato in maniera differente rispetto a quanto raffigurato in planimetria (si veda *l'Appendice III, Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 33*)

Attualmente l'immobile destinato a negozio viene utilizzato come magazzino, come dichiarato dall'Esecutato e come si evince dalle foto effettuate durante il sopralluogo.

Immobile 2)

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in via Pergusina da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 120 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali



DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	120	D/8	€ 9.432,00	T-1-2	Pergusina

Il subalterno 120 oggetto del pignoramento, individua un fabbricato costruito per esigenze commerciali posto al piano terra e primo, con corti esclusive presenti a piano terra, primo e secondo; vi si può accedere direttamente dall'esterno sia dal piano terra che dal piano primo.

L'immobile ha accesso a sud-ovest al piano terra dal sub. 27 portico su piazza Pier Santi Mattarella ed al piano primo dal sub. 53 (lastrico solare); libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, a piano terra confina a nord-est con il vano scala individuato dal sub. 28 e a sud-ovest con il sub. 33 oggetto della relazione peritale; al piano primo confina a nord-est con il sub. 121 oggetto della relazione peritale e a nord-ovest con il sub. 53, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, sub. 120* riportato in *Appendice IV*.

Lo stato dei luoghi risponde per ingombro a quanto riportato nella planimetria, ma risulta parzialmente differente nella distribuzione degli spazi interni: al piano primo sono stati ricavati i servizi igienici in un vano posto a nord-est; al piano terra la modifica consiste nella demolizione di alcuni ambienti destinati a servizi, di alcune tramezzature e di una riorganizzazione degli spazi interni con l'utilizzo di pareti divisorie in vetro; inoltre il piano terra risulta frazionato dal piano primo in quanto di fatto è impedito il collegamento esistente con la scala interna da una parete in cartongesso posta al piano primo che chiude il vano scala impedendo l'accesso (si veda *l'Appendice V, Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 120*).

Il piano terra al momento del sopralluogo non viene utilizzato, mentre il piano primo è stato locato ad una scuola di formazione, ad uso ufficio, **nonostante l'intero subalterno sia censito ad uso commerciale, nello specifico destinato a "sala gioco"**.

Immobile 3)

L'immobile è sito nel Comune di Enna, censito al N.C.E.U. in via Pergusina da:

- foglio 80, particella 718, subalterno 121 - Uffici e Studi privati

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE (totale)	RENDITA CATASTALE	PIANO	VIA
80	718	121	A/10	U	11,5 vani	307 m ²	€ 1.948,08	1	Pergusina

Il subalterno 121, oggetto del pignoramento, individua un ufficio a piano primo con accesso dal sub. 53 (lastrico solare).



L'immobile ha accesso a sud-ovest dal sub. 53; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, confina a nord-est con il sub. 116 (studio/ufficio) e a nord-ovest con il sub. 120 oggetto della relazione peritale, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 80, particella 718, subalterno 121* riportato in *Appendice VI*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria.

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato.

Per l'individuazione dei confini di tutte le unità si veda anche l'*Elaborato Planimetrico - Foglio 80 particella 718* riportato in *Appendice VII* e lo *Stralcio del Foglio di Mappa 80 del Comune di Enna* in *Appendice XI*.

QUESITO B (proprietà)

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

Tutti gli immobili, risultano in ditta come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato	00597150861	Proprietà per 1/1

Si riscontra che **la partita IVA presente con il n. 00597150861 nel certificato catastale è differente rispetto a quanto indicato nella nota di iscrizione a ruolo, nella quale viene indicata con il n. 02183330840.**

QUESITO C (provenienza del bene)

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

Esaminate le *Visure Storiche*, la *Visura Ipotecaria*, con l'ausilio della *Relazione Notarile del dott. Sergio Rovera notaio*, è possibile accertare la provenienza del nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

- Atto di compravendita del **30/12/1993** repertorio n. 29397 del Notaio Daniela Corsaro di Belpasso con il quale l'Esecutato ha acquistato la particella 620, dalla



quale ha avuto origine anche la **particella 718**, dal sig. "C. F. P.", trascritto a Enna il 04/02/1994 ai numeri 1280/1142;

- Ratifica il 09/01/1995 ai numeri 235/14
- Rettifica clausola art, 5 il 05/05/1995 ai numeri 3814/191
- Quietanza l'11/06/1998 ai numeri 4013/169

Immobile 1)

- Atto di compravendita del **21/12/2004** repertorio nn. 24070/10626 del Notaio Aldo Barresi di Enna con il quale l'Esecutato ha venduto la particella **718 sub. 33**, a "D.D.", trascritto a Enna il 31/12/2004 ai numeri reg. part. 3692 reg. gen. 4319.
- Atto di quietanza di prezzo di compravendita con trasferimento di immobili del **05/05/2014** repertorio nn. 25515/10677 del Notaio Greco Filomena di Enna con il quale "D.D." cede all'Esecutato a saldo della complessiva somma relativa all'acquisto degli immobili oggetto dell'atto i beni immobili stessi, trascritto a Enna il 29/05/2014 ai numeri 25515/10677.

Nella Relazione notarile del dott. Sergio Rovera non viene citato quest'ultimo atto, con il quale la particella 718 sub. 33 venduta dall'Esecutato in data 21/12/2004 a "D.D" ritorna di proprietà dell'Esecutato.

QUESITO D (completezza documentazione prodotta)

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

L'accertamento può essere effettuato grazie ai dati presenti e prodotti nel fascicolo, questi consentono di procedere con la richiesta dei documenti occorrenti per effettuare le indagini necessarie e richieste con il conferimento dell'incarico.

QUESITO E (verifica corretto accatastamento)

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

Immobile 1)

L'immobile risulta accatastato.

E' conforme a quanto riportato in planimetria, escluso per la tramezzatura interna che dovrebbe separare il negozio dal primo retronegozio non rilevato sul posto e per l'esistenza di un tramezzo non indicato in planimetria (si veda l'Appendice III).



Immobile 2)

L'immobile risulta accatastato.

Esistono, però, delle difformità rispetto quanto indicato in planimetri:

- L'immobile è frazionato, poiché sul posto l'unità a piano terra non è comunicante con il piano primo vista la realizzazione di una parete in cartongesso a chiusura del pianerottolo di arrivo a piano primo; i due piani hanno, pertanto, accesso indipendente dall'esterno e di fatto risultano separati; il piano terra non viene utilizzato, il piano primo è locato ad una scuola di formazione;
- Al piano terra si presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, in seguito alla demolizione di alcuni ambienti ed alla riorganizzazione degli spazi tramite l'uso di pareti divisorie in vetro;
- Al piano primo sono stati ricavati due bagni e l'antibagno da un vano servizi; il vano principale risulta suddiviso tramite l'uso di pareti divisorie in vetro.
- Sul prospetto principale a piano terra un'apertura in planimetria catastale indicata come finestra in realtà è una porta.

Si veda l'Appendice V in cui viene raffigurato lo *Schema differenze Planimetria Catastale particella 718 sub. 120*.

Immobile 3)

L'immobile risulta accatastato.

E' conforme a quanto riportato in planimetria.

QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)

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

Sulla particella oggetto del pignoramento, come indicato nelle Visure Ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Foglio 80 particella 718 sub 33 e 34:

- Ipoteca volontaria del 16/07/2003 reg. gen. 6028 reg. part. 496,
Pubblico ufficiale Barresi Aldo repertorio n. 21325 dell'11/07/2003,
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
A favore di Mps Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.a., C.F.
00816350482,
Contro l'Esecutato,
per € 1.400.000,00, a garanzia di mutuo per € 700.000,00

Foglio 80 particella 718 sub 33:

- Ipoteca volontaria del 03/01/2014 reg. part. 6 reg. gen. 65,



Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

Pubblico ufficiale Barresi Aldo repertorio nn. 32635/16149 del 30/12/2013,
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
A favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa
con sede in Regalbuto, C.F. 00037750866
Contro “D.D.”,
per € 187.500,00, a garanzia di mutuo per € 125.000,00

Foglio 80 particella 718 sub 34:

- Ipoteca volontaria del 26/07/2007 reg. part. 1379 reg. gen. 8144,
Pubblico ufficiale Greco Filomena repertorio nn. 19122/6564 del 23/07/2007,
Concessione a garanzia di mutuo fondiario
A favore della Banca Credito Siciliano Società per Azioni con sede in Palermo, C.F.
04226470823,
Contro l’Esecutato,
per € 1.500.000,00, a garanzia di mutuo per € 750.000,00

Foglio 80 particella 718 sub 33, 34, 120 e 121:

- Atto esecutivo o cautelare del 02/12/2015 reg. part. 6923 reg. gen. 8519,
Pubblico ufficiale Tribunale di Enna repertorio n. 1371/2015 del 09/11/2015,
A favore di Mps Capital Services Banca per le Imprese S.p.a., C.F. 00816350482
Contro l’Esecutato,



QUESITO G (destinazione del bene)

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

Immobili 1), 2) e 3)

Certificato di Destinazione Urbanistica non richiesto in quanto trattasi di fabbricati.

QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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; 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Tutti gli immobili oggetto della Relazione Peritale sono siti nel territorio del Comune di Enna, in un fabbricato recente in cemento armato, le unità hanno tutte affaccio su piazza Pier Santi Mattarella.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia 97/098 rilasciata il 04/12/1997 e successiva variante 2002/020 rilasciata il 18/03/2002; è Agibile con dichiarazione emessa dal Comune di Enna il 04/10/2004 pratica n. 14/04 autorizzazione n. 33/04.

1)

L'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub 33 non è momentaneamente adibito a negozio ma a deposito. Nonostante questa momentanea funzione dell'immobile non ci sono i presupposti per un cambio di destinazione d'uso in quanto l'utilizzo potenziale dello stesso rimane di tipo commerciale.

Occorre precisare che esistono delle piccole difformità che possono essere sanate.

Si riportano di seguito i costi presunti:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Comune di Enna



Accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/85	€ 500,00
marche da bollo presentazione	€ 16,00
marche da bollo ritiro	€ 16,00
Oblazione, variabile fino ad un massimo di	€ 1.033,00
Pagamento F23 per concessione per ogni intestatario	€ 294,00
Totale approssimativo	€ 1.859,00

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Comune

Pratica ex art. 13 € 700,00

La sanatoria ha un costo complessivo approssimativo arrotondato di **€ 2.600,00 (duemila seicento/00)**.

Con l'applicazione dell'ex art. 13 la Procura viene informata dell'abuso edilizio e si apre un fascicolo; questo verrà chiuso con l'ottenimento della concessione.

E' possibile correggere le difformità presso l'Agenzia delle Entrate con una spesa presunta di:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Catasto

Presentazione planimetrie € 50,00

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Catasto

Elaborazione e presentazione planimetria € 500,00

L'aggiornamento planimetrico ha un costo complessivo approssimativo di **€ 550,00 (cinquecentocinquanta/00)**.

2)

L'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub 120 non è stato oggetto di alcuna autorizzazione rilasciata dal comune di Enna, eppure il piano terra è stato oggetto di una diversa distribuzione di spazi interni.

Anche il piano primo è stato oggetto di interventi con la realizzazione del corpo w.c., non presente in planimetria, all'interno di un vano servizi, ed il cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad uso ufficio.

Occorre effettuare una sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Enna in merito al frazionamento, cambio di destinazione d'uso ed interventi di diversa distribuzione di spazi interni.

Si riportano di seguito i costi presunti:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Comune di Enna

Accertamento di conformità ex art. 13 L. 47/85	€ 500,00
marche da bollo presentazione	€ 16,00
marche da bollo ritiro	€ 16,00
Oblazione, variabile fino ad un massimo di	€ 1.033,00



Pagamento F23 per concessione per ogni intestatario	€ 294,00
Totale approssimativo	€ 1.859,00

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Comune

Pratica ex art. 13	€ 1.500,00
--------------------	------------

La sanatoria ha un costo complessivo approssimativo arrotondato di **€ 3.400,00 (tremila quattrocento/00)**.

Con l'applicazione dell'ex art. 13 la Procura viene informata dell'abuso edilizio e si apre un fascicolo; questo verrà chiuso con l'ottenimento della concessione.

E' possibile correggere le difformità presso l'Agenzia delle Entrate con una spesa presunta di:

- Stima spese di presentazione e rilascio presso il Catasto

Presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico	€ 100,00
---	----------

- Stima spese per la prestazione tecnico/professionale della pratica da presentare al Catasto

Elaborazione e presentazione planimetria ed elaborato planimetrico	€ 1000,00
--	-----------

L'aggiornamento planimetrico ha un costo complessivo approssimativo di **€ 1.100,00 (mille/00)**.

3)

L'immobile individuato dal foglio 80 particella 718 sub 121 è conforme a quanto indicato in planimetria.



QUESITO I (censo, livello o uso civico)

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

I beni non sembrano gravati da censo, livello o uso civico, seppure presso il Comune di Enna non risulta depositata una verifica demaniale.

QUESITO L (spese straordinarie o condominiali)

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

Si veda nell'Allegato XII la PEC DELL'Amministratore degli Immobili, in cui vengono indicati i dati richiesti dal quesito.

QUESITO M (attestazione prestazione energetica)

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'Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili in esame, contenete i dati richiesti nel quesito, non viene fornito a causa di un problema tecnico al sistema informatico.

Verranno forniti ed allegati successivamente, ricordando che con l'invio alla Regione Sicilia di tale Attestato occorre fare riferimento all'individuazione catastale corretta, in questo caso suscettibile di variazione.

QUESITO N (eventuale locazione)

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 1)

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultano utilizzati come deposito in comodato d'uso.



Il contratto di comodato d'uso è stato stipulato il 25/11/2015 e registrato il 17/05/2016 al n. 667 serie 3; ha una validità di sei mesi a decorrere della stipula del contratto e può essere tacitamente prorogato per ulteriori sei mesi;

Immobile 2)

Alla data del sopralluogo risulta che:

- il piano terra non è utilizzato
- il piano primo è affittato ad una scuola di formazione

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/07/2015 e registrato il 30/07/2015 al n. 2037 serie 3T.

Al punto 5. del sopracitato contratto si stabilisce quanto segue:

“ Il canone di locazione è convenuto in € 12.000,00 (euro dodicimila/00 centesimi) annui IVA compresa da corrispondersi mediante rate semestrali.

Il canone, come sopra determinato, a partire dalla fine del primo anno di locazione verranno, comunque, aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione I.S.T.A.T. verificatasi nell'anno precedente e la conduttrice provvederà a versare il relativo aumento a semplice richiesta della locatrice.,,

Il contratto ha una durata di sei anni, con decorrenza dal 01/07/2015 al 30/06/2021.

Immobile 3)

L'immobile, alla data del sopralluogo, non viene utilizzato.

QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)

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.)

Oggetto del pignoramento sono un tre unità immobiliari destinate ad attività commerciale ed a studio/ufficio siti ad Enna Bassa.

Distinti fino ad ora in 3 unità, per la corretta descrizione dei beni ed una corretta individuazione del valore, è opportuno distinguere l'immobile **2)** in due parti, **2.a)** il piano terra, il **2.b)** il piano primo, tenuto conto della effettiva separazione dei due piani.

Tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono posti al piano terra e al primo piano di un edificio realizzato in cemento armato appartenente ad un complesso immobiliare di recente costruzione costituito da più edifici in linea della stessa tipologia.



L'edificio in cui sono posti, dal prospetto intonacato, è costituito da sei piani fuori terra, in cui trovano posto unità immobiliari destinate ad abitazione, ad attività commerciali ed a studi, ed un piano seminterrato destinato principalmente alle autorimesse.

I diversi corpi di fabbricato sono posizionati in modo da creare un piazzale centrale accessibile dalla strada pubblica.

Posta in un'area decentrata, è vicinissima a strutture pubbliche per lo sport (campetto sportivo), all'ospedale Umberto I, nonché all'Università Kore; l'area è servita da scuole, edifici per il culto, esercizi commerciali ed uffici pubblici; dalla vicinissima Strada Statale 561 "Pergusina", si può giungere facilmente anche con mezzi pubblici ad Enna Alta o a Pergusa, e qui, a pochi Km, si trovano centri turistico-ricettivi, nonché la Riserva Naturale Speciale Pergusa.

L'area è servita dalla rete idrica, fognaria ed elettrica.

1)

Il negozio individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 33 del comune di Enna, è posto al piano terra.

I vani, dall'altezza prevalente di 3.50 m., sono suddivisi in un ambiente principale accessibile dall'esterno avente una forma pressoché ad L; dal vano principale si accede a tre retronegozi, non comunicanti tra loro, dotati di aerazione e illuminazione naturale in quanto sono confinanti con una corte esclusiva accessibile da due dei sopracitati retronegozi; dal terzo retronegozio si accede al sottoscala e al bagno tramite l'antibagno.

La pavimentazione è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, escluso nel bagno in cui sono presenti pareti piastrellate; le porte sono in legno tamburato nel bagno e antibagno, in legno laccato di bianco e vetro altrove.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica, o con grade di metallo esterne.

Non è dotato di impianto di riscaldamento.

Dotato di accesso diretto dall'esterno, si trova in un discreto stato di conservazione: adibito al momento a deposito, occorrerebbero interventi di manutenzione per ripristinare alcuni infissi interni e le condizioni di alcune pareti in cui sono presenti macchie, distacchi parziali di intonaco ed efflorescenza dovuti all'infiltrazione e all'umidità di risalita.

2.a)

L'ufficio è posto al piano terra.

Da un'ampia area centrale posta all'ingresso si dipartono un corridoio sulla sinistra da cui si accede ad alcuni vani ufficio, un ambiente pressoché rettangolare sulla destra dotato di due accessi indipendenti dall'esterno e un area di collegamento in fondo, da cui è separato da due ampie porte in vetro.

Quest'ambiente di "smistamento" conduce al locale impianti, da qui alla corte esterna stretta e lunga unico accesso per il secondo locale impianti, ad un vano scala in metallo, percorribile fino al piano superiore ma chiuso da pareti in cartongesso che ne impediscono l'accesso, e ad un corridoio sulla sinistra.

Percorrendo il corridoio si può accedere ai vani di servizio da un lato, bagni e ripostigli, altri uffici sul lato opposto e in fondo, anch'essi create parzialmente da pareti divisorie in vetro.



Sono presenti altri elementi di collegamento verticale: un ascensore ed un montacarichi che non sono in funzione.

Non utilizzato, l'immobile non si trova in ottimo stato di conservazione: si riscontrano problemi di infiltrazione ed alcune porte in alcuni ambienti risultano scardinate.

Occorre, pertanto, un intervento di manutenzione in alcune aree del pavimento, delle pareti e delle coperture, in particolare negli ambienti perimetrali

Il pavimenti sono in gres, escluso nei vani di servizio con pavimenti e pareti rivestiti di piastrelle; le pareti sono tinteggiate in bianco ed è presente un controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi sono in alluminio, alcune porte interne sono in legno tamburato ed altre in vetro.

Soltanto due dei vani ufficio hanno illuminazione naturale diretta dal prospetto principale, gli altri vani ne usufruiscono in quanto le pareti divisorie sono realizzate in vetro.

Tutti gli ambienti, sul prospetto principale sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale. Esteso 307 m², ha una altezza principale di 3,50 m.

E' dotato di impianto di riscaldamento.

2.b)

L'ufficio è posto al pino primo, ma, di fatto, ha accesso diretto dall'esterno.

È formato da un unico ambiente suddiviso da pareti divisorie in vetro che dividono le postazioni di lavoro.

In fondo si può accedere ai vani servizio, costituito dall'antibagno e due W.C., e a un piccolo archivio.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono in gres, escluso nei vani di servizio con pavimenti e pareti rivestiti in piastrelle; le pareti sono tinteggiate in bianco ed è presente un controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

L'ufficio è dotato di illuminazione e aerazione naturale .

Esteso 214 m², ha una altezza principale di 3,50 m.

Sono di pertinenza dell'appartamento tre aree scoperte estese complessivamente 50 m².

E' dotato di impianto di riscaldamento.

3)

L'ufficio, individuato catastalmente dal foglio 80 particella 718 subalterno 121 del comune di Enna, è sito nel complesso sito in Enna bassa denominato Enna 2.

Pur trovandosi al primo piano è accessibile direttamente dall'esterno.

Dall'ingresso si accede all'area principale dell'ufficio dotata di illuminazione ed aerazione naturale grazie a tre vetrate in alluminio con affaccio sul percorso principale, e due finestre decentrate con affaccio sul retro; dall'ambiente principale si può accedere direttamente al vano direzione e ad un disimpegno che conduce ai vani accessori ed ai bagni.

Esteso 307 m² con un'altezza di 3,50 m, si presenta in ottimo stato di conservazione.



La pavimentazione è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate, escluso nei bagni, provvisti di antibagno e distinti per sesso, in cui si hanno le pareti piastrellate; le porte sono in legno tamburato nel bagno e antibagno, in vetro e metallo nella direzione, unico ambiente ad avere una parete tinteggiata di arancione piuttosto che di bianco.

Tutti i vani sono dotati di controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

Gli infissi esterni sono in alluminio, le finestre sono dotate di grade di metallo esterne.

E' dotato di impianto di riscaldamento.

QUESITO P (valore)

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;

Per la presente stima si è deciso di procedere utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e l'immobile in oggetto.

Si tiene conto di diverse tipologie di dati:

- I. Indagini di mercato, riferiti a beni simili venduti negli ultimi anni
- II. Dati ricavati dal Borsino Immobiliare

Lo Studio per la determinazione del valore viene riportato in *Appendice VIII*

1)

Come riportato in *Appendice VIII*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 310.300,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato, ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile;
- € 363.800,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **337.050,00.**

Alla cifra trovata occorre sottrarre il costo approssimativo occorrente per l'eventuale sanatoria e l'aggiornamento planimetrico; si ottiene così il valore totale di stima, che arrotondato al migliaio di euro successivo, risulta pari a:

€ 334.000,00 (Euro trecentotrentaquattromila/00)

2.a)

Come riportato in *Appendice VIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 396.750,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato, ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile;
- € 534.750,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare ottenuto abbattendo il valore trovato della cifra occorrente per la manutenzione dell'immobile.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **465.750,00.**



Alla cifra trovata occorre sottrarre il costo approssimativo occorrente per l'eventuale sanatoria e l'aggiornamento planimetrico; si ottiene così il valore totale di stima, che arrotondato al migliaio di euro precedente, risulta pari a:

€ 463.000,00 (Euro quattrocentosessantatremila/00)

2.b)

Come riportato in *Appendice VIII*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 299.600,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 385.200,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **342.400,00.**

Alla cifra trovata occorre sottrarre il costo approssimativo occorrente per l'eventuale sanatoria e l'aggiornamento planimetrico; si ottiene così il valore totale di stima, che arrotondato al migliaio di euro successivo, risulta pari a:

€ 341.000,00 (Euro trecentoquarantunomila/00)

3)

Come riportato in *Appendice VIII*, la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 429.800,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 552.600,00 facendo riferimento ai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, applicando un coefficiente correttivo pari a 1, è di € **491.200,00**; si determina così il valore di stima, che arrotondato al migliaio di euro precedente, risulta pari a:

€ 491.000,00 (Euro quattrocentonovantunomila/00)



QUESITO Q (suddivisione in lotti)

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

Per le indagini eseguite, in seguito al sopralluogo ed allo studio della documentazione acquisita, si reputa di dover procedere con la seguente suddivisione in lotti:

LOTTO 1 – Negozio

Sito nel Comune di Enna in via Pergusina,
il negozio è al piano terra con accesso diretto dalla piazza; ha una superficie commerciale di 214 m².

E' riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 33, piano T
Categoria C/1, classe 4, consistenza 162 m², rendita € 3.857,00

Il negozio confina a nord e a nord-est con le particelle 712 e 700, aree destinata al percorso viario, a sud-est con il sub. 12, a sud-ovest in parte con il subalterno 32, in parte con la particella 711 che individua un altro edificio in linea, ed in parte con il subalterno 27, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 334.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

LOTTO 2

Sito nel Comune di Enna in via Pergusina,
l'unità si sviluppa sul piano terra con accesso diretto dalla piazza, e sul piano primo, accessibile dall'esterno.

E' riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 120, piano T, 1, 2
Censito al catasto con la categoria D/8, rendita € 9.432,00

L'immobile ha accesso a sud-ovest al piano terra dal sub. 27 ed al piano primo dal sub. 53; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sulla piazza Pier Santi Mattarella, a piano terra confina a nord-est con il vano scala individuato dal sub. 28 e a sud-ovest con il sub. 33; al piano primo confina a nord-est con il sub. 121 e a nord-ovest con il sub. 53, salvo altri.

Ne occorre il frazionamento catastale e cambiamento destinazione d'uso, ricavando le seguenti unità immobiliari:

LOTTO 2.a - Ufficio

Sito nel Comune di Enna in via Pergusina,
l'ufficio è al piano terra con accesso diretto dalla piazza; ha una superficie commerciale di 345 m².

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 463.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile



LOTTO 2.b - Ufficio

Sito nel Comune di Enna in via Pergusina,
l'ufficio è al piano primo con accesso diretto dall'esterno; ha una superficie commerciale di 214 m².

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 341.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

LOTTO 3 – Ufficio

Sito nel Comune di Enna in via Pergusina,
l'ufficio è al piano primo con accesso diretto dall'esterno; ha una superficie commerciale di 307 m².

E' riportato nel NCEU del detto comune con i seguenti dati

- foglio 80, particella 718 subalterno 121, piano 1
Categoria A/10, classe U, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.948,08

L'ufficio ha accesso a sud-ovest dal sub. 53; libero su due lati, a nord-est sulla particella 700 ed a sud-ovest sul sub 53, confina a nord-est con il sub. 116 e a nord-ovest con il sub. 120, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari a **€ 491.000,00**.

L'Esecutato risulta **unico proprietario** dell'immobile

QUESITO R (foto e planimetria)

Allegli 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

Le Planimetrie Catastali dei fabbricati sono presenti all'Appendice II, IV e VI.

Si veda il *CD del Rilievo Fotografico*, sintesi delle foto effettuate durante il sopralluogo, in *Appendice IX*.



QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)

Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Non occorre una divisione degli immobili.

QUESITO T (pagamento IVA)

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

Trattandosi della vendita di immobili non ad uso civile il trasferimento dei beni è soggetto al pagamento dell'IVA.

QUESITO U (verifica dati pignoramento)

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

Come analizzato in risposta al Quesito A, I beni indicati nell'atto di pignorato del 09/11/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 02/12/2015 ai nn. 8519/6923, risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 33
Fabbricato, consistenza 162 metri quadrati
Via Pergusina, piano T
- Immobile n. 2
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 34
Fabbricato
Via Pergusina, piano T-2
- Immobile n. 3
catasto fabbricati del comune di Enna,



foglio 80, particella 718, subalterno 120
D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali,
Via Pergusina, piano T12

- Immobile n. 4
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 80, particella 718, subalterno 121
A10 – Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani
Via Pergusina

Alla luce dell'inesistenza del sub 34, Immobile n. 3, gli immobili analizzati risultano:

- 1) foglio 80, particella 718, subalterno 33
Negozzi e Botteghe, consistenza 162 m²
- 2) foglio 80, particella 718, subalterno 120
Fabbricato costruito per esigenze commerciali
- 3) foglio 80, particella 718, subalterno 121
Uffici e Studi privati, consistenza 11,5 vani

Vista la divisione tra piano terra e piano primo in atto con le variazioni effettuate al subalterno 120 e non aggiornate nella planimetria catastale, il subalterno 120, immobile **2)**, è stato a sua volta suddiviso in immobile **2.a)** ed immobile **2.b)** avendo trovato durante il sopralluogo due unità immobiliari distinte.

Occorre però precisare che il pignoramento degli immobili 2) e 3) deriva dal pignoramento del subalterno 34; tale subalterno ha dato origine, infatti, ai subalterni 120 e 121, ma, se risulta corretto pignorare per intero il subalterno 120, occorre notare che il subalterno 34 ha contribuito soltanto in minima parte alla costituzione del subalterno 121.



Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CONCLUSIONI

Dando risposta ai singoli quesiti gli immobili sono stati descritti accuratamente.

Dalla descrizione, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare si è potuto procedere alla stima degli stessi.

Dal sopralluogo e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, si è potuto relazionare e rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Enna, 07/11/2016

Il C.T.U.

(Ing. Maria Rita Arangio)

