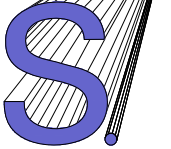


Dott. Filippo Scardino	
INGEGNERE	
Studio: Via Delle Beccherie n° 9 94014 - Nicosia (EN) Cell. 349-7592104 Tel. 0935-639952 E-mail: ingscardino@libero.it Pec: filippo.scardino@ordine.ingegnerienna.it	
	
C.F.: SCR FPP 79T12 F892Z P.IVA 01100700861	

TRIBUNALE DI NICOSIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2012 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

TRIBUNALE DI NICOSIA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 01/2012 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 18/04/2012, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, nominava il sottoscritto, ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella esecuzione in oggetto, disponendone la comparizione all'udienza del 11/07/2012.

All'udienza del 11/07/2012 il sottoscritto prestava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, poneva i seguenti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni 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 esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

***i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

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

***k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

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

***m)** allegghi 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;*

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

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

***p)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di*

trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 18/07/2012 si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Enna per acquisire la documentazione di seguito elencata riguardante gli immobili oggetto d'esecuzione:
 - Planimetrie catastali (catasto terreni) [allegato n. 2];
 - Planimetrie catastali (catasto fabbricati) [allegato n. 3];
 - Visure catastali [allegato n. 9];
- in data 28/08/2012 si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Enna per presentare istanza (prot. 111390 del 28/08/2012) di inserimento in cartografia della particella 728 del foglio 31 (immobile non trovato nella cartografia catastale);
- in data 30/08/2012 ha presentato istanza presso il Comune di Leonforte al fine di prendere visione delle pratiche edilizie, se esistenti, relative ai fabbricati oggetto d'esecuzione, acquisendo l'attestazione rilasciata in data 27/09/2012 e riportata nell'allegato 6;
- in data 08/08/2012 e 13/09/2012 si è recato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna al fine di verificare la proprietà degli immobili censiti al foglio 31 del Comune di Leonforte con le particelle n. 1147 e n. 1321 [allegato n. 5];
- in data 14/09/2012 si è recato presso l'Archivio Notarile di Enna per reperire utili informazioni finalizzate all'individuazione dell'immobile censito al foglio 58 - particella 11 sub 1 – PORZ RUR FP.
- in data 17/09/2012 ha presentato istanza presso il Comune di Leonforte al fine di prendere visione ed estrarre copia della Licenza di Pubblico Esercizio n. 76 del 18/04/2008, relativa all'attività svolta all'interno degli immobili censiti al foglio 58 con le particelle 3594 sub 5 e sub 43, acquisendo la relativa documentazione in data 25/09/2012 [allegato n.6].
- in data 08/10/2012 ha presentato istanza presso il Comune di Leonforte al fine di ottenere il rilascio di certificazione attestante la Zona Territoriale Omogenea relativa ai fabbricati oggetto di esecuzione [allegato n. 7].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 10/09/2012 e si sono concluse in data 19/09/2012 (secondo sopralluogo) così come da verbale allegato alla presente

[allegato n. 1]. Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante del debitore esecutato, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi, ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [allegato n. 4].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa, e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

Risposta al 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.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2012 (riportato fra gli atti di causa) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 31/01/2012 ai NN. 1292/1188 e dalla certificazione notarile presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati al debitore esecutato a favore del creditore procedente, sono quelli di seguito riportati:

- 1) appartamento A2 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3594 sub.40
- 2) appartamento A4 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.58 part.11 sub.2 (locale C6)
- 3) appartamento A4 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.58 part.11 sub.12
- 4) locale C2 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3585
- 5) locale C2 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3594 sub.11
- 6) locale C1 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3594 sub.5
- 7) locale C1 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3594 sub.6
- 8) locale C2 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.44 part.3594 sub.43 (ex sub.7)
- 9) fabbricato rurale in Leonforte (EN) censito al NCT fg.58 part.11 sub.1
- 10) appartamento A4 in Leonforte (EN) censito al NCEU fg.58 part.11 sub.4
- 11) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1321
- 12) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1344
- 13) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1147
- 14) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1152

- 15) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1196
- 16) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (E N) censito al NCT fg.31 part.316
- 17) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.918
- 18) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1045
- 19) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1046
- 20) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1124
- 21) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1157
- 22) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1159
- 23) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1824
- 24) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1826
- 25) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1827
- 26) quota di 1/3 di un terreno in Leonforte (E N) censito al NCT fg.31 part.1828
- 27) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1479
- 28) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1480
- 29) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1481
- 30) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1489
- 31) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1490
- 32) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1339
- 33) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1340
- 34) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.728
- 35) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.729
- 36) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1132
- 37) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1784
- 38) quota di 1/6 di un terreno in Leonforte (EN) censito al NCT fg.31 part.1822

Quanto agli immobili sopra elencati, alla loro ubicazione ed all'individuazione dei confini catastali si rimanda all'allegato n. 2.

Per una questione di sintesi si riporta di seguito una tabella contenente i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Leonforte									
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Rendita	Vani	Sup. [mq]
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	A2	1	€ 240,15	5	
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	€ 99,16	-	48
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	€ 66,11	2	
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	€ 109,33	-	29
5	44	3594	11						
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	€ 446,22	-	45
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	€ 337,14	-	34
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	€ 58,57	-	21
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP			-	
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	€ 264,43	8	

Comune di Leonforte								
Elenco	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie ha are ca	Sup. [mq]
11	31	1321 (ex 315)	ULIVETO	2	0,87	0,42	00 01 35	135
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	1,89	0,45	00 03 49	349
13	31	1147(ex 1044 (ex 229))	SEMIN. ARBOR.	5	0,66	0,22	00 04 23	423
14	31	1152 (ex 317)	VIGNETO	2	3,86	1,93	00 04 67	467
15	31	1196 (ex 149)	SEMIN. ARBOR.	3	55,72	13,27	01 02 75	10275
16	31	316	VIGNETO	2	9,42	4,71	00 11 40	1140
17	31	918 (ex 315)	ULIVETO	2	0,15	0,07	00 00 24	24
18	31	1045 (ex 229)	SEMIN. ARBOR.	5	0,04	0,01	00 00 27	27
19	31	1046 (ex 229)	SEMIN. ARBOR.	5	0,22	0,07	00 01 40	140
20	31	1124 (ex 229)	FABB. RURALE	-	-	-	00 02 73	273
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	SEMIN. ARBOR.	5	12,94	4,31	00 83 53	8353
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	SEMIN. ARBOR.	5	0,09	0,03	00 00 60	60
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	SEMIN. ARBOR.	5	6,84	2,28	00 44 17	4417
24	31	1826 (ex 228)	SEMIN. ARBOR.	5	0,54	0,18	00 03 50	350
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	ULIVETO	2	17,38	8,34	00 26 92	2692
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	ULIVETO	2	3,16	1,52	00 04 89	489
27	31	1479 (soppresso)						
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	VIGNETO	2	0,33	0,17	00 00 40	40
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	VIGNETO	2	0,21	0,10	00 00 25	25
30	31	1489 (soppresso)						
31	31	1490 (soppresso)						
32	31	1339 (ex 922)	SEMIN. ARBOR.	5	1,10	0,37	00 07 12	712
33	31	1340 (ex 922)	SEMIN. ARBOR.	5	0,48	0,16	00 03 09	309
34	31	728	SEMIN. ARBOR.	5	0,11	0,04	00 00 70	70
35	31	729	SEMIN. ARBOR.	5	0,29	0,10	00 01 90	190
36	31	1132 (ex 766)	SEMIN. ARBOR.	5	0,40	0,13	00 02 59	259
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	SEMIN. ARBOR.	5	0,24	0,08	00 01 57	157
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	SEMIN. ARBOR.	5	27,64	9,21	01 78 37	17837

I beni immobili sopra riportati e censiti al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 31 con le particelle 1479, 1489 e 1490, sebbene citati nell'atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2012, vista la dichiarazione di estinzione parziale della procedura prodotta in data 11/07/2012, non saranno oggetto della presente consulenza tecnica.

Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 31 del Comune di Leonforte si precisa che loro ubicazione è stata individuata sulla scorta della

documentazione catastale acquisita a meno di una più esatta individuazione dei confini catastali mediante rilievo strumentale finalizzato alla verifica degli stessi confini. Infatti, si evidenzia che le particelle di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano per buona parte non recintate e talvolta, vista anche l'esiguità della loro superficie, risulta difficile individuarne visivamente i confini catastali.

Si evidenzia, inoltre, che nonostante la presentazione presso l'Agenzia del Territorio dell'istanza prot. 111390 del 28/08/2012, finalizzata all'inserimento in cartografia della particella 728 del foglio 31, la stessa non risulta ancora presente nella cartografia catastale e pertanto non è stato possibile individuarne l'ubicazione.

Si segnala che la particella 1124 del foglio 31 (fabbricato rurale costituito da due corpi di fabbrica con annessa corte) risulta solo parzialmente accessibile in quanto il debitore esecutato ha dichiarato di non possedere le chiavi del corpo di fabbrica di maggiore superficie e che le stesse chiavi sono presumibilmente in possesso di altro comproprietario residente a Roma.

In ordine alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti si evidenzia che il fabbricato rurale sito in Leonforte (EN) e censito al NCT fg.58 part.11 sub.1 risulta distinto dall'area comune ai fabbricati adiacenti. Infatti, lo stesso immobile è identificabile con un fabbricato rurale a pianterreno di circa 80 mq. così come specificato nel contesto dell'Atto di Donazione del 17/12/1991 – Notaio Longo Beniamino – registrato ad Enna in data 20/12/1991 al n. 3757 ed ivi trascritto in data 21/12/1991 ai nn. 8820/9997.

Quanto agli immobili siti alla c.da Pirato (foglio 58 del Comune di Leonforte) si evidenzia che gli stessi non risultano direttamente accessibili dalla strada pubblica. L'attuale accesso avviene attraverso una stradella in misto battuto che si sviluppa sulle particelle n. 89 e n. 10 lungo il confine con l'attuale particella 287 dello stesso foglio di mappa [allegato n. 2.2 bis – linea tratteggiata]. La part. 89 risulta censita al catasto terreni del Comune di Leonforte come *“corte comune alle particelle 11 sub 1, 11 sub 2, 11 sub 3 ed ad enti urbani”*, mentre, la particella 10 del foglio 58, sebbene intestata al debitore esecutato, non è oggetto della presente procedura. Pertanto, nel caso di vendita, considerato che nel contesto dell'Atto di Donazione del 17/12/1991 non è stato espressamente citato il diritto di passaggio gravante sulla particella 10 a favore della particella 11, si ritiene opportuno costituire la detta servitù di passaggio al fine di garantire l'accesso agli immobili oggetto di trasferimento (foglio 58 part. 11 sub. 1 – 2 - 4 e 12).

Risposta al quesito 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.

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria ventennale e dalle ulteriori ricerche ipo-catastali condotte dal sottoscritto CTU risulta che, alla data di trascrizione del pignoramento 21/01/2012, gli immobili oggetto dell'esecuzione appartenevano al debitore esecutato per le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento ad eccezione degli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Leonforte (EN) al foglio 31 con le p.lle 1147 e 1321, in quanto:

- La piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Leonforte (EN) e censito al NCT al foglio 31 con la particella 1147 è stata trasferita, dal debitore esecutato e dagli altri comproprietari, ad un soggetto estraneo al presente procedimento mediante atto di compravendita del 31/10/2006 – Notaio Fiorenza Grazia – trascritto ad Enna in data 08/11/2006 ai nn. 9171/13094 [Vedasi allegato n. 5].

Successivamente la parte acquirente ha venduto la stessa particella ad altro soggetto estraneo al presente procedimento mediante atto di compravendita del 22/02/2012 – Notaio Rizzo Massimo – trascritto ad Enna in data 01/03/2012 ai nn. 34793/17407.

Attualmente la particella 1147 è in corso di edificazione giusta Concessione Edilizia n. 08 del 03/04/2012 rilasciata all'attuale proprietario [Vedasi allegato n. 4 - foto n. 103].

- La piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Leonforte (EN) e censito al NCT al foglio 31 con la particella 1321 è stato trasferita, dal debitore esecutato e dagli altri comproprietari, al Comune di Leonforte mediante atto di Cessione di diritti a titolo oneroso del 02/10/1998 – Pubbl. Uff. Segretario Comunale – trascritto ad Enna in data 23/10/1998 ai nn. 7049/7896 [allegato n. 5].

Successivamente il Comune di Leonforte ha ceduto il diritto di superficie a soggetto estraneo al presente procedimento mediante atto di Cessione di diritti a titolo oneroso del 02/11/2011 – Pubbl. Uff. Comune di Leonforte – trascritto ad Enna in data 15/11/2011 ai nn. 7910/9626.

Dalla documentazione presente in atti si evince che il debitore esecutato risulta attualmente coniugato in regime di separazione nei rapporti patrimoniali.

Risposta al quesito c)

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

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria ventennale si evince che per gli immobili oggetto dell'esecuzione risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

Risposta al quesito d)

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

In riferimento al punto di cui sopra, il sottoscritto, ha provveduto all'acquisizione della documentazione mancante facendone espressamente richiesta presso gli uffici competenti. Si evidenzia che nonostante la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna dell'istanza prot. 111390 del 28/08/2012, la particella 728 del foglio 31 non risulta ancora presente nella cartografia catastale e pertanto non è stato possibile individuarne l'ubicazione. Per quanto sopra, nella presente consulenza tecnica non è stato possibile fare alcuna considerazione in merito alle caratteristiche ed al valore del predetto immobile.

Risposta al 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;

FABBRIBATI ACCATASTATI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano accatastati e più precisamente risultano identificati come segue:

Comune di Leonforte									
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Rendita	Vani	Sup. [mq]
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T. 1-2	A2	1	€ 240,15	5	-
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	€ 99,16	-	48
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	€ 66,11	2	-
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	€ 109,33	-	29
5	44	3594	11						
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	€ 446,22	-	45
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	€ 337,14	-	34
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	€ 58,57	-	21
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP	-	-	-	80
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	€ 264,43	8	-
20	31	1124 (ex 229)	-	-	FABB. RURALE	-	-	-	273

Con riferimento ai fabbricati sopra elencati si riportano le seguenti osservazioni:

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 1**

Riferimento Lotto: n. 1

Foglio 44 part. 3594 sub 40

Indirizzo: via Passarello n. 2

Piani: Terra, primo e secondo

Categoria: A2 – classe 1

Vani:5

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni poco rilevanti indicate nell'allegato 3.1

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 2**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 2

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: C6 – classe 2

Superficie catastale:48 mq

Superficie rilevata:48 mq

Planimetria Catastale: NON PRESENTE

Planimetria: redatta dal sottoscritto CTU e riportata nell'allegato 3.2

Si evidenzia che il fabbricato in questione, vista l'assenza di planimetrie catastali, elaborati planimetrici e numeri civici, è stato individuato sulla base delle indicazioni del debitore esecutato verificando successivamente la congruenza tra la superficie catastale e quella rilevata.

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 3**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 12

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: A4 – classe 4

Vani:2

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno di variazioni poco rilevanti [allegato 3.3]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 4 e n. 5**

Riferimento Lotto: n. 2

Foglio 44 part. 3585 e 3594 sub 11 (immobili graffati)

Indirizzo: Piazza Carella n. 8

Piano: Terra

Categoria: C2 – classe 6

Superficie catastale: 29 mq

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni indicate nell'allegato 3.4

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 6**

Riferimento Lotto: n. 3

Foglio 44 part. 3594 sub 5 (direttamente collegato col sub 43)

Indirizzo: Piazza Carella n. 10

Piano: Terra

Categoria: C1 – classe 3

Superficie catastale: 45 mq

Superficie rilevata: circa 60 mq

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni indicate nell'allegato 3.5 [Vedasi anche planimetrie allegato n. 6]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 7**

Riferimento Lotto: n. 4

Foglio 44 part. 3594 sub 6

Indirizzo: Piazza Carella n. 11

Piano: Terra

Categoria: C1 – classe 3

Superficie catastale: 34 mq

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni indicate nell'allegato 3.6 consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni.

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 8**

Riferimento Lotto: n. 3

Foglio 44 part. 3594 sub 43 (direttamente collegato col sub 5)

Indirizzo: Via Passarello n. 4/A

Piano: Terra

Categoria: C2 – classe 4 (di fatto laboratorio a servizio del sub 5)

Superficie catastale: 21 mq

Superficie rilevata: circa 27 mq

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni indicate nell'allegato 3.7 consistenti, per quanto visibile, nel recupero della superficie sottostante un arco in muratura [Vedasi anche planimetrie allegato n. 6].

Si evidenzia che nella stessa planimetria è stato rappresentato anche il cortile comune censito con la particella 3595 dello stesso foglio di mappa e che una porzione dello stesso (circa 11 mq) risulta coperto ma non correttamente rappresentato in planimetria [vedasi allegato 9 – foto n. 40].

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 9**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 1

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: PORZIONE RURALE FABBRICATO PROMISCUO

Superficie trasferita con atto del 17/12/1991: 80 mq

Superficie rilevata: circa 82 mq

Planimetria Catastale: NON PRESENTE

Planimetria: redatta dal sottoscritto CTU e riportata nell'allegato 3.8

Si evidenzia che il fabbricato in questione, vista l'assenza di planimetrie catastali, elaborati planimetrici e numeri civici, è stato individuato sulla base delle indicazioni del debitore esecutato e di quanto specificato nel contesto dell'Atto di Donazione del 17/12/1991 – Notaio Longo Beniamino – verificando successivamente la congruenza tra la superficie donata e quella rilevata a meno di differenze tollerabili.

Si precisa che l'immobile in questione risulta ancora censito al catasto terreni del Comune di Leonforte come porzione rurale di fabbricato promiscuo, mentre, la recente normativa stabilisce che tutti i fabbricati rurali debbano essere censiti al catasto fabbricati, pertanto, occorre predisporre e presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna tutti gli elaborati occorrenti (Tipo Mappale e DocFA).

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 10**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 4

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piani: Primo e Secondo

Categoria: A4 – classe 2

Vani: 8

Planimetria Catastale: Presente e conforme allo stato dei luoghi a meno delle variazioni poco rilevanti indicate nell'allegato 3.9

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 20**

Riferimento Lotto: n. 8

Foglio 31 part. 1124

Descrizione: fabbricato rurale costituito da due corpi di fabbrica con annessa corte

Piano: Terra

Categoria: Fabbricato rurale

Superficie catastale: 273 mq (compreso corte ed area di sedime fabbricati)

Planimetria Catastale: NON PRESENTE

Planimetria: redatta dal sottoscritto CTU e riportata nell'allegato 3.10

Si precisa che l'immobile in questione risulta ancora censito al catasto terreni del Comune di Leonforte, mentre, la recente normativa stabilisce che tutti i fabbricati rurali debbano essere censiti al catasto fabbricati, pertanto, occorre predisporre e presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna tutti gli elaborati occorrenti (Tipo Mappale e DocFA).

FABBRICATI E STRUTTURE NON ACCATASTATE

Si segnala che sulle particella 1822 e 1157 del foglio 31 del Comune di Leonforte è stata rilevata la presenza di fabbricati non accatastati [vedasi allegato 4 – foto da n. 86 a n. 92]. Viste le caratteristiche precarie di detti immobili, e l'assenza di alcun provvedimento di autorizzazione, non si è proceduto al loro accatastamento in quanto le relative spese potrebbero non essere giustificate in relazione al valore degli stessi.

Quanto ad alcune delle strutture di cui sopra realizzate sulla part. 1157 (strutture realizzate nei pressi del confine con la particella 1043) il debitore ha dichiarato essere state realizzate a seguito di occupazione abusiva da parte di soggetti terzi.

Risposta al 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;

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale e dalle visure ipotecarie aggiornate [allegato n. 5] rilasciate su richiesta del sottoscritto CTU dal servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna, risulta che sugli immobili oggetto dell'esecuzione gravano le formalità pregiudizievoli che per questioni di sintesi sono state indicate nella seguente tabella:

Comune di Leonforte						
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Formalità pregiudizievoli	
					Trascrizioni	Iscrizioni
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01
5	44	3594	11		TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
9	58	11	1	Contrada Pirato	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02

Comune di Leonforte						
Elenco	Foglio	Particella	-	-	Formalità pregiudizievoli	
			-	-	Trascrizioni	Iscrizioni
11	31	1321 (ex 315)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
13	31	1147(ex 1044 (ex 229))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01
14	31	1152 (ex 317)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
15	31	1196 (ex 149)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
16	31	316	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
17	31	918 (ex 315)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
18	31	1045 (ex 229)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
19	31	1046 (ex 229)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
20	31	1124 (ex 229)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
24	31	1826 (ex 228)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
27	31	1479 (soppresso)				
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
30	31	1489 (soppresso)				
31	31	1490 (soppresso)				
32	31	1339 (ex 922)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
33	31	1340 (ex 922)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
34	31	728	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
35	31	729	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
36	31	1132 (ex 766)	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	-	-	TFP01-TFP02	IFP01-IFP02

Descrizione delle ISCRIZIONI pregiudizievoli:

- **IFP01** - nn. 11350/1686 del 29/10/2008 nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2008 emesso dal Tribunale di Firenze a favore del Centro Leasing Banca spa con sede in Firenze contro il debitore esecutato ed altri.
Annotamento di surroga parziale ai nn.3002/281 del 29/03/2010 dove viene surrogato una parte del credito a favore del creditore indicato al n. 2;
- **IFP02** - nn. 6928/816 del 27/07/2010 nascente da decreto ingiuntivo del 20/07/2010 emesso dal Tribunale di Enna a favore del creditore indicato al n. 1 contro il debitore esecutato ed altri;

Descrizione delle TRASCRIZIONI pregiudizievoli:

- **TFP01** - nn. 8779/7072 del 01/10/2010 nascente da domanda giudiziale del 10/09/2010 emesso dal Tribunale di Nicosia a favore del creditore indicato al n. 1 contro il debitore esecutato ed altri avente per oggetto citazione per revoca atti soggetti a trascrizione;
- **TFP02** - nn. 1292/1188 del 31/01/2012 nascente da **verbale pignoramento** del 21/01/2012 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Nicosia (EN) a favore del creditore indicato al n. 1 contro il debitore esecutato;

Con il decreto di trasferimento dovranno essere effettuate le seguenti cancellazioni:

- Iscrizioni sopra indicate con le sigle “**IFP01**” ed “**IFP02**”
- Trascrizioni sopra indicate con le sigle “**TFP01**” e “**TFP02**”

Risposta al quesito g)

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

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione (terreni) si è fatto riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Leonforte in data 07/02/2012 Reg. Cert. Urban. N° 16/2010 ancora in corso di validità e già presente in atti [vedasi allegato n. 7].

Sulla base del certificato sopra citato è possibile indicare la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione come segue:

Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G.
11	31	1321 (ex 315)	Immobile non appartenente al debitore esecutato
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	VIABILITA'
13	31	1147(ex 1044 (ex 229))	Immobile non appartenente al debitore esecutato
14	31	1152 (ex 317)	F1 - VIABILITA'
15	31	1196 (ex 149)	VIABILITA' - F1 - C2
16	31	316	F2 - MINIMA PARTE F1
17	31	918 (ex 315)	VIABILITA'
18	31	1045 (ex 229)	C - VIABILITA'
19	31	1046 (ex 229)	C
20	31	1124 (ex 229)	F1 - MINIMA PARTE VIABILITA'
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	C - F1 - F2 - VIABILITA'
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	C
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	F3B - C2 - VIABILITA'
24	31	1826 (ex 228)	VIABILITA' - MINIMA PARTE C2
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	F1
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	C2
27	31	1479 (soppresso)	
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	C2
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	C2
30	31	1489 (soppresso)	
31	31	1490 (soppresso)	
32	31	1339 (ex 922)	F1
33	31	1340 (ex 922)	F1
34	31	728	Immobile non trovato in cartografia
35	31	729	C - B
36	31	1132 (ex 766)	VIABILITA' - F3B
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	F3B - VIABILITA' - E
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	F3B - VIABILITA'

Quanto alla zona territoriale omogenea del P.R.G. relativa ai fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare il sottoscritto ha richiesto apposita certificazione riportata nell'allegato n. 7.

Sulla base della predetta certificazione, vista anche la cartografia presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, è possibile asserire che i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono nelle Zone Territoriali Omogenee indicate nella seguente tabella:

Comune di Leonforte					
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Z.T.O.
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	"A" Centro Storico
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	"E" Verde Agricolo
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	"E" Verde Agricolo
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	"A" Centro Storico
5	44	3594	11		
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	"A" Centro Storico
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	"A" Centro Storico
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	"A" Centro Storico
9	58	11	1	Contrada Pirato	"E" Verde Agricolo
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	"E" Verde Agricolo

Risposta al quesito 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;

Sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, vista l'assenza di provvedimenti autorizzativi rilasciati per i fabbricati oggetto di esecuzione si riportano le seguenti considerazioni:

- Quanto ai fabbricati di seguito descritti, viste le loro caratteristiche costruttive, possono ritenersi conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia in quanto realizzati in epoca antecedente al 1967:

Comune di Leonforte							
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Regolarità urbanistico-edilizia
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	A2	1	SI
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	SI
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	SI
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	SI
5	44	3594	11				SI
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	SI
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	SI
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	SI
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP	-	SI
20	31	1124 (ex 229)	-	-	FABB. RURALE	-	SI

- Quanto, invece, al fabbricato di seguito descritto:

Comune di Leonforte							
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Regolarità urbanistico-edilizia
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	SI per il P.1 - NO per il P.2

la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia può ritenersi soddisfatta solo limitatamente al primo piano. Infatti, per quanto si evince dagli atti catastali, il secondo piano (terza elevazione fuori terra) è stato presumibilmente realizzato a seguito di una sopraelevazione eseguita negli anni 1987-1991 in totale assenza di Autorizzazione/Concessione Edilizia.

La detta irregolarità non è suscettibile di sanatoria, in quanto:

- la sopraelevazione in parola costituisce la terza elevazione fuori terra, pertanto, risulta in contrasto col numero massimo di piani fuori terra realizzabili in zona agricola (numero massimo paria a 2) e di conseguenza non è possibile ottenere la necessaria conformità urbanistica ai sensi dell'ex art. 13 della legge n. 47/85;
- il sito ove sorge l'immobile in questione ricade all'interno di una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c [Vedasi allegato n. 3.9].

L'art. 146, comma 10, del D.Lgs. n. 42/2004 stabilisce che l'autorizzazione paesaggistica, con le sole eccezioni di cui ai commi 4 e 5 del successivo art. 167 (cd. interventi edilizi minori) *"non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"* e, pertanto, non è possibile ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica;

Quanto alle strutture insistenti sulle particelle 1157 e 1822 del foglio 31 del Comune di Leonforte (realizzate in assenza di relativa autorizzazione) si ritiene superfluo fare delle considerazioni in merito alla loro eventuale suscettibilità di sanatoria in quanto il relativo costo (oblazione, oneri concessori, e spese tecniche) non sarebbe giustificato in relazione al modesto valore delle stesse strutture [Vedasi allegato n. 4 – foto da n. 86 a n. 92].

In riferimento alla parziale copertura del cortile comune censito con la particella 3595 del foglio 44, il debitore ha dichiarato essere stata realizzata in epoca antecedente al 1967 dal conduttore dell'attività svolta a quel tempo all'interno degli immobili individuati con le particelle 3594 sub 5 e 43. Pertanto, viste anche le caratteristiche dei materiali impiegati, la detta parziale copertura del cortile comune può ritenersi conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Si ritiene inoltre non opportuno considerare la detta struttura tra gli immobili oggetto di esecuzione, in quanto:

- È stata realizzata su una porzione di cortile comune censito con la particella 3595;
- Il cortile comune in questione, part. 3595 del foglio 44, sebbene rappresentato nella planimetria relativa alla part. 3594 sub 43 non risulta oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- In ogni caso, trattandosi di una porzione di cortile comune, risulterebbe difficile individuare la quota di proprietà afferente al debitore esecutato a meno di specifiche ed onerose ricerche storiche.

Risposta al quesito i)

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati dal debitore esecutato ad eccezione degli immobili aventi accesso da Piazza Carella nn. 10-11 e via passarello n. 4/A (foglio 44 part. 3594 sub. 5 - 6 e 43) e di una porzione del fabbricato censito al N.C.T. al foglio 31 part. 1124 (corpo di fabbrica non accessibile).

Nello specifico gli immobili aventi accesso da Piazza Carella n. 10 e via passarello n. 4/A (foglio 44 part. 3594 sub. 5 e 43) risultano affittati giusto contratto di locazione del 01/04/1998 registrato ad Enna in data 20/04/1998 al n. 1648 serie 3° e successiva cessione del contratto di locazione del 27/02/2012. Con riferimento al contratto in parola, in data 01/04/1998, è stato pattuito un canone pari a £ 1.850.000 annue da pagarsi con mensilità anticipate, prevedendo altresì degli aumenti come per legge [vedasi allegato n. 8].

L'immobile avente accesso da Piazza Carella n. 11 (foglio 44 part. 3594 sub. 6) risulta affittato giusto contratto di locazione del 01/05/2012 (con effetto dal 01/07/2012) registrato a Nicosia in data 06/09/2012 al n. 947 serie 3°. Il canone pattuito risulta pari ad € 120,00 mensili, la durata è prevista in anni 6 rinnovabile secondo la vigente legislazione [vedasi allegato n. 8].

Quanto alla porzione del fabbricato censito al N.C.T. al foglio 31 part. 1124, di fatto chiusa e non accessibile, si presume che lo stesso sia occupato da altro comproprietario [Vedasi allegato n. 1 – dichiarazione debitore esecutato].

Risposta al quesito j)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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.);

Immobili censiti al foglio 44 del Comune di Leonforte

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare censiti al foglio 44 si trovano nel centro storico del Comune di Leonforte e nello specifico risultano ubicati all'interno di un palazzo storico costruito nel 1780 (Palazzo Carella), che col proprio stile settecentesco conferisce una certa monumentalità alla omonima piazza Carella.

Nello specifico i predetti immobili condominiali sono ubicati ai civici n. 8 – 10 – 11 di Piazza Carella, ai civici n. 2 e 4/A di Via Passarello e risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito descritto:

Comune di Leonforte									
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Rendita	Vani	Sup. [mq]
1	44	3594	40 (ex sub 17)	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	A2	1	€ 240,15	5	-
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	€ 109,33	-	29
5	44	3594	11						
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	€ 446,22	-	45
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	€ 337,14	-	34
8	44	3594	43 (Ex sub 7)	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	€ 58,57	-	21

I fabbricati sopra elencati hanno le seguenti caratteristiche:

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 1**

Riferimento Lotto: n. 1

Foglio 44 part. 3594 sub 40

Indirizzo: via Passarello n. 2

Piani: Terra, primo e secondo

Categoria: A2 – classe 1

*Vani:*5

Destinazione: abitazione;

Epoca di realizzazione: 1780;

Struttura portante: muratura;

Tipo copertura: a falde inclinate - terrazzo coperto in minima parte;

Finiture interne: Pavimentazione ed intonaci di antica epoca di realizzazione;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi in legno;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: ingresso ripostiglio e vano scala al piano terra - locale di sgombero al piano ammezzato tra piano terra e primo piano - corridoio, cucina, bagno, cameretta e camera a primo piano - n. 2 locali di sgombero al piano ammezzato tra primo e secondo piano – corridoio, locali di sgombero, forno, terrazzo coperto e soffitta inutilizzabile al secondo piano;

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: DA RISTRUTTURARE

[Vedasi allegato n. 3.1 ed allegato n. 4 - foto da 1 a 29]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 4 e n. 5**

Riferimento Lotto: n. 2

Foglio 44 part. 3585 e 3594 sub 11 (immobili graffiati)

Indirizzo: Piazza Carella n. 8

Piano: Terra

Categoria: C2 – classe 6

Superficie catastale: 29 mq

Destinazione: Magazzino/Deposito con annessa corte (part. 3585);

Epoca di realizzazione: 1780;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione ed intonaci di antica epoca di realizzazione;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi in ferro;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: unico ambiente con annessa corte

Impianti: elettrico;

Condizioni generali: DA RISTRUTTURARE

[Vedasi allegato n. 3.4 ed allegato n. 4 - foto da 30 a 32]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 6**

Riferimento Lotto: n. 3

Foglio 44 part. 3594 sub 5 (direttamente collegato col sub 43)

Indirizzo: Piazza Carella n. 10

Piano: Terra

Categoria: C1 – classe 3

Superficie catastale: 45 mq

Superficie rilevata: circa 60 mq

Destinazione: Attività commerciale;

Epoca di realizzazione: 1780;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione, intonaci e piastrelle nel servizio igienico;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: bar, saletta, scala e w.c.

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: BUONE

[Vedasi allegato n. 3.5 ed allegato n. 4 - foto da 33 a 37]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 7**

Riferimento Lotto: n. 4

Foglio 44 part. 3594 sub 6

Indirizzo: Piazza Carella n. 11

Piano: Terra

Categoria: C1 – classe 3

Superficie catastale: 34 mq

Destinazione: Attività commerciale ;

Epoca di realizzazione: 1780;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione, intonaci e piastrelle nel servizio igienico;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: ampio vano, ripostiglio e w.c.

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: BUONE

[Vedasi allegato n. 3.6 ed allegato n. 4 - foto da 46 a 50]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 8**

Riferimento Lotto: n. 3

Foglio 44 part. 3594 sub 43 (direttamente collegato col sub 5)

Indirizzo: Via Passarello n. 4/A

Piano: Terra

Categoria: C2 – classe 4 (di fatto laboratorio a servizio del sub 5)

Superficie catastale: 21 mq

Superficie rilevata: circa 27 mq

Destinazione: Laboratorio a servizio del sub 5;

Epoca di realizzazione: 1780;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione ed intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: numero uno;

Distribuzione ambienti interni: laboratorio e magazzino/deposito

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: BUONE

[Vedasi allegato n. 3.7 ed allegato n. 4 - foto da 38 a 45]

Immobili censiti al foglio 58 del Comune di Leonforte

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare censiti al foglio 58 si trovano all'esterno del centro abitato del Comune di Leonforte (Z.T.O. "E" Verde Agricolo) e sono raggiungibili percorrendo la S.S. n. 121 per circa 6 Km in direzione sud rispetto al predetto centro abitato.

Nello specifico detti immobili risultano ubicati all'interno di un più ampio fabbricato sito in contrada Pirato e risultano censiti in catasto come segue:

Comune di Leonforte										
Elenco	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Rendita	Vani	Sup. [mq]	
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	€ 99,16	-	48	
3	58	11	12 (ex sub 5-8-10-11)	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	€ 66,11	2	-	
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP			-	-	
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	€ 264,43	8	-	

I fabbricati sopra menzionati hanno le seguenti caratteristiche:

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 2**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 2

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: C6 – classe 2

Superficie catastale: 48 mq

Destinazione: Magazzino/Deposito;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione in battuto di cemento e intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: n. 2 vani comunicanti

Impianti: elettrico;

Condizioni generali: SUFFICIENTI

[Vedasi allegato n. 3.2 ed allegato n. 4 - foto da 51 a 54]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 3**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 12

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: A4 – classe 4

Vani: 2

Destinazione: Abitazione;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione ed intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: n. 1;

Distribuzione ambienti interni: ampio vano e w.c.

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: SUFFICIENTI

[Vedasi allegato n. 3.2 ed allegato n. 4- foto da 55 a 58]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 9**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 1

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piano: Terra

Categoria: PORZIONE RURALE FABBRICATO PROMISCUO

Superficie rilevata: circa 82 mq

Destinazione: Magazzino/Garage;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione ed intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: n. 2;

Condizioni generali: SUFFICIENTI

[Vedasi allegato n. 3.2 ed allegato n. 4 - foto da 77 a 79]

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 10**

Riferimento Lotto: n. 5

Foglio 58 part. 11 sub 4

Indirizzo: C.da Pirato snc

Piani: Primo e Secondo (secondo piano non conforme e non sanabile)

Categoria: A4 – classe 2

Vani: 8

Destinazione: Abitazione;

Struttura portante: muratura;

Finiture interne: Pavimentazione e intonaci;

Finiture esterne: intonaco per esterni, infissi legno/ferro;

Accessi dall'esterno: n. 1 attraverso scala esterna;

Distribuzione ambienti interni: ingresso, soggiorno, cucina, doccia, ripostiglio e terrazzo al primo piano – corridoio, n. 3 camerette, n. 2 camere e bagno al secondo piano;

Impianti: elettrico, idrico e fognario;

Condizioni generali: SUFFICIENTI

[Vedasi allegato n. 3.2 ed allegato n. 4 - foto da 59 a 76]

Immobili censiti al foglio 31 del Comune di Leonforte

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare censiti al foglio 31 del Comune di Leonforte sono costituiti da terreni per buona parte edificabili siti all'interno di una zona interessata da recenti fenomeni di espansione urbana [Vedasi allegato n. 4 - foto da 93 a 108].

Nello specifico i predetti immobili risultano censiti in catasto come di seguito descritto:

Comune di Leonforte			
Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)
11	31	1321 (ex 315)	Immobile non appartenente al debitore esecutato
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	VIABILITA'
13	31	1147(ex 1044 (ex 229))	Immobile non appartenente al debitore esecutato
14	31	1152 (ex 317)	F1 - VIABILITA'
15	31	1196 (ex 149)	VIABILITA' - F1 - C2
16	31	316	F2 - MINIMA PARTE F1
17	31	918 (ex 315)	VIABILITA'
18	31	1045 (ex 229)	C - VIABILITA'
19	31	1046 (ex 229)	C
20	31	1124 (ex 229) Con fabbricati	F1 - MINIMA PARTE VIABILITA'
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	C - F1 - F2 - VIABILITA'
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	C
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	F3B - C2 - VIABILITA'
24	31	1826 (ex 228)	VIABILITA' - MINIMA PARTE C2
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	F1
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	C2
27	31	1479 (soppresso)	
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	C2
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	C2
30	31	1489 (soppresso)	
31	31	1490 (soppresso)	
32	31	1339 (ex 922)	F1
33	31	1340 (ex 922)	F1
34	31	728	Immobile non trovato in cartografia
35	31	729	C - B
36	31	1132 (ex 766)	VIABILITA' - F3B
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	F3B - VIABILITA' - E
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	F3B - VIABILITA'

Si evidenzia che all'interno della particella 1124 è stata rilevata la presenza di fabbricati parzialmente accessibili aventi le seguenti caratteristiche:

▪ **Riferimento posizione atto di Pignoramento: n. 20**

Riferimento Lotto: n. 8

Foglio 31 part. 1124

Descrizione: fabbricato rurale costituito da due corpi di fabbrica con annessa corte

Piano: Terra

Categoria: Fabbricato rurale

Superficie catastale: 273 mq (compreso corte ed area di sedime fabbricati)

[Vedasi allegato n. 3.10 ed allegato n. 4 - foto da n. 80 a n. 85]

Risposta al quesito k)

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, e previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia del Territorio, in considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, è stata redatta la seguente tabella che per una migliore visione d'insieme è stata riportata nella pagina successiva:

Comune di Leonforte

Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Rif. Lotto
1	44	3594	40	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	A2	1	5	-	250,50	600	€ 150.300,00		€ 150.300,00	1/1	Lotto N. 1
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	-	48	63	300	€ 18.900,00	€ 500,00	€ 18.400,00	1/1	Lotto N. 5
3	58	11	12	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	2	-	50	350	€ 17.500,00		€ 17.500,00	1/1	Lotto N. 5
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	-	29	40,50	600	€ 24.300,00	€ 500,00	€ 23.800,00	1/1	Lotto N. 2
5	44	3594	11												
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	-	45	70	1400	€ 98.000,00	€ 500,00	€ 97.500,00	1/1	Lotto N. 3
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	-	34	43	1500	€ 64.500,00	€ 500,00	€ 64.000,00	1/1	Lotto N. 4
8	44	3594	43	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	-	21	33	1200	€ 39.600,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00	1/1	Lotto N. 3
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP		-	-	122	250	€ 30.500,00	€ 1.200,00	€ 29.300,00	1/1	Lotto N. 5
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	8	-	200,25	400	€ 80.100,00		€ 80.100,00	1/1	Lotto N. 5

TOTALE € 523.700,00 € 4.400,00 € 519.300,00

A detrarre costo demolizione parziale ed adeguamento particella 11 sub 4 - foglio 58

-€ 55.000,00

Lotto N. 5

Valore netto

€ 464.300,00

Comune di Leonforte

Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)	Superficie ha are ca	Sup. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Riduzione per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Valore quota indivisa oggetto di pignoramento[€]	Rif. Lotto
11	31	1321 (ex 315)	Immobile non appartenente al debitore esecutato								
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	VIABILITA'	00 03 49	349	15	€ 5.235,00	1/3	20%	€ 1.396,00	Lotto N. 9
13	31	1147(ex 1044 (ex 229))	Immobile non appartenente al debitore esecutato								
14	31	1152 (ex 317)	F1 - VIABILITA'	00 04 67	467	40	€ 18.680,00	1/3	20%	€ 4.981,33	Lotto N. 8
15	31	1196 (ex 149)	VIABILITA' - F1 - C2	01 02 75	10275	70	€ 719.250,00	1/3	20%	€ 191.800,00	Lotto N. 8
16	31	316	F2 - MINIMA PARTE F1	00 11 40	1140	70	€ 79.800,00	1/3	20%	€ 21.280,00	Lotto N. 8
17	31	918 (ex 315)	VIABILITA'	00 00 24	24	15	€ 360,00	1/3	20%	€ 96,00	Lotto N. 8
18	31	1045 (ex 229)	C - VIABILITA'	00 00 27	27	15	€ 405,00	1/3	20%	€ 108,00	Lotto N. 9
19	31	1046 (ex 229)	C	00 01 40	140	15	€ 2.100,00	1/3	20%	€ 560,00	Lotto N. 9
20	31	1124 (ex 229) Con fabbricati	F1 - MINIMA PARTE VIABILITA'	00 02 73	273	140	€ 38.220,00	1/3	20%	€ 10.192,00	Lotto N. 8
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	C - F1 - F2 - VIABILITA'	00 83 53	8353	70	€ 584.710,00	1/3	20%	€ 155.922,67	Lotto N. 8
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	C	00 00 60	60	15	€ 900,00	1/3	20%	€ 240,00	Lotto N. 9
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	F3B - C2 - VIABILITA'	00 44 17	4417	30	€ 132.510,00	1/3	20%	€ 35.336,00	Lotto N. 6
24	31	1826 (ex 228)	VIABILITA' - MINIMA PARTE C2	00 03 50	350	70	€ 24.500,00	1/3	20%	€ 6.533,33	Lotto N. 7
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	F1	00 26 92	2692	70	€ 188.440,00	1/3	20%	€ 50.250,67	Lotto N. 8
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	C2	00 04 89	489	80	€ 39.120,00	1/3	20%	€ 10.432,00	Lotto N. 7
27	31	1479 (soppresso)									
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	C2	00 00 40	40	80	€ 3.200,00	1/6	20%	€ 426,67	Lotto N. 7
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	C2	00 00 25	25	80	€ 2.000,00	1/6	20%	€ 266,67	Lotto N. 7
30	31	1489 (soppresso)									
31	31	1490 (soppresso)									
32	31	1339 (ex 922)	F1	00 07 12	712	70	€ 49.840,00	1/6	20%	€ 6.645,33	Lotto N. 8
33	31	1340 (ex 922)	F1	00 03 09	309	15	€ 4.635,00	1/6	20%	€ 618,00	Lotto N. 9
34	31	728	Immobile non trovato in cartografia								
35	31	729	C - B	00 01 90	190	15	€ 2.850,00	1/6	20%	€ 380,00	Lotto N. 9
36	31	1132 (ex 766)	VIABILITA' - F3B	00 02 59	259	15	3885	1/6	20%	€ 518,00	Lotto N. 6
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	F3B - VIABILITA' - E	00 01 57	157	30	€ 4.710,00	1/6	20%	€ 628,00	Lotto N. 6
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	F3B - VIABILITA'	01 78 37	17837	60	€ 1.070.220,00	1/6	20%	€ 142.696,00	Lotto N. 6

Totale € 2.975.570,00

Totale € 641.306,67

A detrarre costo demolizione strutture non autorizzate insistenti sulla particella 1822

-€ 2.000,00 Lotto N. 6

A detrarre costo demolizione strutture non autorizzate insistenti sulla particella 1157

-€ 3.500,00 Lotto N. 8

A detrarre costo per aggiornamento catastale particella 1124

-€ 1.500,00 Lotto N. 8

Valore netto

€ 634.306,67

Pertanto il valore degli immobili oggetto di pignoramento risulta pari a € 464.300,00+634.306,67= € 1.098.606,67

Si precisa che nella determinazione dei valori sopra riportati sono stati presi in considerazione anche gli aspetti di seguito elencati:

- Nella determinazione del valore relativo all'immobile censito in catasto con la particella 11 sub 4 del foglio 58, considerato che il secondo piano risulta non conforme dal punto di vista urbanistico e non sanabile, sono stati detratti i costi per la demolizione del secondo piano e per la conseguente realizzazione della copertura del piano primo, che comprensivi di spese tecniche ammontano a circa € 55.000,00;
- Nella determinazione del valore relativo all'immobile censito in catasto con la particella 1157 del foglio 31, considerato che sullo stesso insistono delle strutture non accatastale e non autorizzate, sono stati detratti i costi per la demolizione di dette strutture, che comprensivi di spese tecniche ammontano a circa € 3.500,00;
- Nella determinazione del valore relativo all'immobile censito in catasto con la particella 1822 del foglio 31, considerato che sullo stesso insistono delle strutture non accatastale e non autorizzate, sono stati detratti i costi per la demolizione di dette strutture, che comprensivi di spese tecniche ammontano a circa € 2.000,00;
- Non è stato attribuito alcun valore agli immobili censiti in catasto al foglio 31 con le part. 1321 e 1147, in quanto, non appartenenti al debitore esecutato per le motivazioni già precisate nella risposta al quesito b);
- Non è stato attribuito alcun valore all'immobile censito in catasto al foglio 31 con la part. 728, in quanto, non è stato trovato in cartografia catastale e pertanto non è stato possibile individuarne ubicazione, consistenza e destinazione urbanistica;
- Non è stato attribuito alcun valore alla parziale copertura del cortile comune censito con la particella 3595 del foglio 44, in quanto, la detta particella non è oggetto della presente procedura immobiliare;
- La particella 1340 del foglio 31 (oggi via Vivaldi) è di fatto viabilità;
- Le particelle 1045 e 1046 del foglio 31 (oggi via Torretta) sono di fatto viabilità;

- Una parte della particella 1822 del foglio 31 (oggi via Nino Buttafuoco) è di fatto viabilità;
- Una parte della particella 1157 del foglio 31 (oggi tratto di via Pirandello e via Torretta) è di fatto viabilità;
- Le particelle 729 e 1159 del foglio 31 sono di fatto interessate dalla presenza di marciapiedi e/o viabilità;

Risposta al quesito I)

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;

Con riferimento al quesito sopra riportato si ritiene opportuno procedere alla vendita in n. 9 lotti in relazione all'ubicazione ed alla commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione. Nello specifico sono stati individuati i lotti indicati nelle pagine seguenti:

Lotto N. 1														
Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento
1	44	3594	40	Via Passarello n. 2 - P. T-1-2	A2	1	5	-	250,50	600	€ 150.300,00		€ 150.300,00	1/1

Lotto N. 2														
Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento
4	44	3585		Piazza Carella n. 8 - P. T.	C2	6	-	29	40,50	600	€ 24.300,00	€ 500,00	€ 23.800,00	1/1
5	44	3594	11											

Lotto N. 3														
Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento
6	44	3594	5	Piazza Carella n. 10 - P. T.	C1	3	-	45	70	1400	€ 98.000,00	€ 500,00	€ 97.500,00	1/1
8	44	3594	43	Via Passarello n. 4A - P. T.	C2	4	-	21	33	1200	€ 39.600,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00	1/1
TOTALE											€ 137.600,00	€ 1.700,00	€ 135.900,00	

Lotto N. 4														
Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento
7	44	3594	6	Piazza Carella n. 11 - P. T.	C1	3	-	34	43	1500	€ 64.500,00	€ 500,00	€ 64.000,00	1/1

Lotto N. 5														
Elenco	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Cl.	Vani	Sup. Cat. [mq]	Sup. Lorda Vendib. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Costo aggiornam. Catastale	Restano [€]	Quota Oggetto di pignoramento
2	58	11	2	Contrada Pirato - P. T.	C6	2	-	48	63	300	€ 18.900,00	€ 500,00	€ 18.400,00	1/1
3	58	11	12	Contrada Pirato - P. T.	A4	4	2	-	50	350	€ 17.500,00		€ 17.500,00	1/1
9	58	11	1	Contrada Pirato	PORZ RUR FP		-	-	122	250	€ 30.500,00	€ 1.200,00	€ 29.300,00	1/1
10	58	11	4	Contrada Pirato - P. 1-2	A4	2	8	-	200,25	400	€ 80.100,00		€ 80.100,00	1/1
TOTALE											€ 147.000,00	€ 1.700,00	€ 145.300,00	

A detrarre costo demolizione parziale ed adeguamento particella 11 sub 4 - foglio 58

	-€ 55.000,00
Valore netto	€ 90.300,00

Lotto N. 6										
Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)	Superficie ha are ca	Sup. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Riduzione per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Valore quota indivisa oggetto di pignoramento[€]
23	31	1824 (ex 1201(ex 228))	F3B - C2 - VIABILITA'	00 44 17	4417	30	€ 132.510,00	1/3	20%	€ 35.336,00
36	31	1132 (ex 766)	VIABILITA' - F3B	00 02 59	259	15	3885	1/6	20%	€ 518,00
37	31	1784(ex 1689 (ex 1131))	F3B - VIABILITA' - E	00 01 57	157	30	€ 4.710,00	1/6	20%	€ 628,00
38	31	1822(ex 1786 (ex 1131))	F3B - VIABILITA'	01 78 37	17837	60	€ 1.070.220,00	1/6	20%	€ 142.696,00
Totale							€ 1.211.325,00	Totale		€ 179.178,00
A detrarre costo demolizione strutture non autorizzate insistenti sulla particella 1822										-€ 2.000,00
Valore netto										€ 177.178,00

Lotto N. 7										
Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)	Superficie ha are ca	Sup. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Riduzione per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Valore quota indivisa oggetto di pignoramento[€]
24	31	1826 (ex 228)	VIABILITA' - MINIMA PARTE C2	00 03 50	350	70	€ 24.500,00	1/3	20%	€ 6.533,33
26	31	1828(ex 1199 (ex 315))	C2	00 04 89	489	80	€ 39.120,00	1/3	20%	€ 10.432,00
28	31	1480(ex 1186 (ex 227))	C2	00 00 40	40	80	€ 3.200,00	1/6	20%	€ 426,67
29	31	1481(ex 1186 (ex 227))	C2	00 00 25	25	80	€ 2.000,00	1/6	20%	€ 266,67
Totale							€ 68.820,00	Totale		€ 17.658,67

Lotto N. 8										
Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)	Superficie ha are ca	Sup. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Riduzione per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Valore quota indivisa oggetto di pignoramento[€]
14	31	1152 (ex 317)	F1 - VIABILITA'	00 04 67	467	40	€ 18.680,00	1/3	20%	€ 4.981,33
15	31	1196 (ex 149)	VIABILITA' - F1 - C2	01 02 75	10275	70	€ 719.250,00	1/3	20%	€ 191.800,00
16	31	316	F2 - MINIMA PARTE F1	00 11 40	1140	70	€ 79.800,00	1/3	20%	€ 21.280,00
17	31	918 (ex 315)	VIABILITA'	00 00 24	24	15	€ 360,00	1/3	20%	€ 96,00
20	31	1124 (ex 229) Con fabbricati	F1 - MINIMA PARTE VIABILITA'	00 02 73	273	140	€ 38.220,00	1/3	20%	€ 10.192,00
21	31	1157 (ex 1150(ex 229))	C - F1 - F2 - VIABILITA'	00 83 53	8353	70	€ 584.710,00	1/3	20%	€ 155.922,67
25	31	1827(ex 1199 (ex 315))	F1	00 26 92	2692	70	€ 188.440,00	1/3	20%	€ 50.250,67
32	31	1339 (ex 922)	F1	00 07 12	712	70	€ 49.840,00	1/6	20%	€ 6.645,33
Totale							€ 1.679.300,00	Totale		€ 441.168,00
A detrarre costo demolizione strutture non autorizzate insistenti sulla particella 1157										-€ 3.500,00
A detrarre costo per aggiornamento catastale particella 1124										-€ 1.500,00
Valore netto										€ 436.168,00

Lotto N. 9										
Elenco	Foglio	Particella	ZONA P.R.G. (desumibile dal cert. Di dest. Urbanistica)	Superficie ha are ca	Sup. [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]	Quota Oggetto di pignoramento	Riduzione per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Valore quota indivisa oggetto di pignoramento[€]
12	31	1344(ex 1198 (ex 149))	VIABILITA'	00 03 49	349	15	€ 5.235,00	1/3	20%	€ 1.396,00
18	31	1045 (ex 229)	C - VIABILITA'	00 00 27	27	15	€ 405,00	1/3	20%	€ 108,00
19	31	1046 (ex 229)	C	00 01 40	140	15	€ 2.100,00	1/3	20%	€ 560,00
22	31	1159 (ex 1150(ex 229))	C	00 00 60	60	15	€ 900,00	1/3	20%	€ 240,00
33	31	1340 (ex 922)	F1	00 03 09	309	15	€ 4.635,00	1/6	20%	€ 618,00
35	31	729	C - B	00 01 90	190	15	€ 2.850,00	1/6	20%	€ 380,00
Totale							€ 16.125,00	Totale		€ 3.302,00

Quanto agli elementi utili per le operazioni di vendita si rimanda alla risposta al quesito j).

Risposta al quesito m)

Alleggi 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;

Degli immobili in questione è stata redatta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno che si allega alla presente [vedasi allegato n. 4].

Risposta al quesito n)

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

La valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, per una migliore visione d'insieme, è stata riportata nella risposta ai quesiti k) ed i).

Si ritiene, inoltre, che i beni immobili oggetto di esecuzione appartenenti in comproprietà anche a soggetti estranei al presente procedimento non risultano comodamente divisibili.

Risposta al quesito o)

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

Considerato che i beni immobili in questione non sono inerenti all'attività di impresa del soggetto che subisce l'esecuzione, e che questo non è qualificato come un soggetto passivo d'imposta, il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito “o”, visto il D.M. 02/08/1969 è possibile asserire che gli immobili oggetto dell’esecuzione non hanno le caratteristiche necessarie per potere essere considerati abitazioni di lusso.

Risposta al quesito p)

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

I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti. Inoltre il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore.

Nicosia , lì 23/10/2012

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino
