

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile Ufficio

Esecuzioni Immobiliari

Stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 60/2022 promossa da [REDACTED]

Giudice: Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d'Ufficio



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. MANDATO.....	4
2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	4
2.2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
2.3. STATO OCCUPATIVO.....	5
2.4. PROVENIENZA.....	5
2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
2.6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
2.7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	7
2.8. CONSISTENZA.....	8
2.9. STIMA.....	8
2.10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	9
2.11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	9
3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA.....	10
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	10
5. CRITERI DI STIMA.....	11
6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	11
6.1 Risposta al quesito 1.1-4).....	11
6.2 Risposta al quesito 1.5).....	13
6.3 Risposta al quesito 2.2. a).....	13
6.4 Risposta al quesito 2.2. b):.....	14
6.5 Risposta al quesito 2.2. c).....	14
6.6 Risposta al quesito 2.3.....	15
6.7 Risposta al quesito 2.4.:.....	15
6.8 Risposta al quesito 2.5.2:.....	18
6.10 Risposta al quesito 2.6.....	19
6.11 Risposta al quesito 2.7 <i>VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE</i>	20
6.12 Risposta al quesito 2.9 <i>STIMA</i>	20
6.14 Risposta al quesito 2.10 <i>CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE</i>	23
6.15 Risposta al quesito 2.11 <i>GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</i>	23



1. PREMESSA

Con decreto di nomina del 05/12/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. Nunzio Noto, affidava alla sottoscritta Ing. Rosalia MANNO con domicilio professionale in Nissoria (EN) Via Maccarrone 17, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 60/2022 promossa da [REDACTED], contro [REDACTED]. Il Giudice fissava l'udienza per la data del 08 marzo 2023.

In data 12/01/2023 di comune accordo con il Custode Avv. Giuseppa Di Grazia viene fissato il sopralluogo per il 26/01/2023 ore 12:00. In tale data viene effettuato, da parte della sottoscritta il primo sopralluogo presso l'immobile da stimare sito nel comune di Nicosia C/da Magnana snc in presenza del Custode Avv. Giuseppa Di Grazia e del debitore Sig. [REDACTED].

In data 24/02/2023 il CTU Ing. Rosalia MANNO chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione peritale. Con pec del 27/02/2023 viene concessa la proroga richiesta alla data del 25/04/2023.

Il 27/04/2023, in attesa di ricevere risposta da parte dell'Ente, veniva richiesta ulteriore proroga di 40 giorni, concessa con pec del 08/05/2023 alla data del 05/06/2023.



2. MANDATO

Con decreto di nomina del 05/12/2022, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e: - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2.2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;



- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.

2.3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

2.4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
- b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
- c) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.



2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

2.5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);



2.6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

2.7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
 - in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i



costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis D.L. 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. - in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

2.8. CONSISTENZA

Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

2.9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali: - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; - decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),



- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.,
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato;
- e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

2.10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

2.11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato; – che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti.



3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 08/09/2022 repertorio N. 748, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna in data 20/10/2022 Registro Particolare 6452 Registro Generale 7341, ha rilevato che i beni oggetti a pignoramento ricadono nel comune di Nicosia e precisamente:

- Foglio 83 particella 645;
- Foglio 83 particella 831;

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, la scrivente C.T.U. ha compiuto delle ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna, Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti e dalle indagini eseguite hanno consentito di compiere in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 sopralluogo del 26 gennaio 2023 (*Allegato N. 1 – Verbale di sopralluogo*)

La scrivente C.T.U. in data 26/01/2023, come da accordi telefonici con il custode Avv. Giuseppa Di Grazia, ha dato inizio delle operazioni peritali, concordate per il 26 gennaio 2023 alle ore 12,00 presso i luoghi di causa alla C/da Magnana snc del Comune di Nicosia. In detta data erano presenti:

- per il creditore procedente, non era comparso nessuno;
- per la parte debitrice il [REDACTED];

La sottoscritta individuando i cespiti oggetti del presente procedimento, ha acquisito opportuno rilievo fotografico e misurazioni metriche, ed alle ore 12:40 concludeva il sopralluogo, redigendo il verbale.



5. CRITERI DI STIMA

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie:

3) Terreno edificabile:

- Metodologia secondo la valorizzazione di terreni edificabili;

Si sono presi in considerazione i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (borsino immobiliare e fonti dirette).

Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

6.1 Risposta al quesito 1.1-4) *“identificare il bene pignorati, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e: - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione”*



DESCRIZIONE DATI CATASTALI:

Immobile	Catasto	Comune	Foglio	Part.	Redditi		Qualità	Classe	Superficie
1	Terreni	Nicosia	83	645	Dominicale Euro 1,14	Agrario Euro 0,24	SEMINATIVO	2	232 mq
2	Terreni	Nicosia	83	831	Dominicale Euro 6,73	Agrario Euro 1,42	SEMINATIVO	2	1.372 mq

Immobile denominato 1: L'immobile è un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio 83, particella 645.

Il terreno è incolto ed era destinato alla costruzione di appartamenti e locali commerciali.

Da risultanze catastali i terreni oggetto di pignoramento, confinano rispettivamente con:

- Foglio 83 particella 831;
- Foglio 83 particella 1278;
- Foglio 83 particelle 1244;
- Foglio 83 particelle 980;

Immobile denominato 2: L'immobile è un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio 83, particella 831.

Il terreno è incolto ed era destinato alla costruzione di appartamenti e locali commerciali.

Da risultanze catastali i terreni oggetto di pignoramento, confinano rispettivamente con:

- Foglio 83 particella 833;
- Foglio 83 particella 645;
- Foglio 83 particelle 980;

Come da visura (*Allegato N. 2 – Visura storica*) attualmente gli intestati dell'immobile 1 risultano:

[REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

Come da visura (*Allegato N. 3 – Visura storica*) attualmente gli intestati dell'immobile 2 risultano:



[REDACTED]
nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU presso l'Ufficio di Stato Civile, servizi demografici del comune di Nicosia (EN), il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. (*Allegato N. 4 – Estratto per Riassunto di matrimonio*)

6.2 Risposta al quesito 1.5): *“verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti”*

È stata verificata la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

6.3 Risposta al quesito 2.2. a) *“fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l’eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi”*

I due lotti interessati dalla procedura esecutiva immobiliare sono contigui e privi di confine di separazione tra loro, risultano delimitati da una recinzione metallica zincata.

Al momento del sopralluogo i due lotti contigui risultavano essere in stato di abbandono, non presentavano colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.

6.4 Risposta al quesito 2.2. b): *“descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita”*



Trattasi di terreni edificabili identificati al Catasto terreni del Comune di Nicosia, rispettivamente al foglio 83, particella 645 e particella 831, siti alla C/da Magnana, in zona a prevalente espansione residenziale che hanno accesso dalla pubblica viabilità (S.S. 117) ed attualmente incolti.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato N. 5 – certificato di destinazione urbanistica*), ricadono nelle seguenti zone territoriali omogenee e sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche. E precisamente:

- foglio 83 particella 645, ricade per una piccolissima parte in ZONA BIANCA NON NORMATA, mentre per una gran parte in Zona C4, quaaale zona per l'edilizia pubblica convenzionata e agevolata, art. 52 NTA, ed assoggettata al vincolo idrogeologico, sismico L. 64/1974 e paesaggistico;
- foglio 83 particella 831, ricade per una minor parte in ZONA BIANCA PER DECADENZA DEI VINCOLI, mentre per una maggior parte in Zona C4, quaaale zona per l'edilizia pubblica convenzionata e agevolata, art. 52 NTA, ed assoggettata al vincolo idrogeologico, sismico L. 64/1974 e paesaggistico.

La zona in cui i terreni sono ubicati è periferica, è urbanizzata e dotata di ogni servizio, caratterizzata, nelle vicinanze, da edifici residenziali e attività commerciali. É prossima alla strada statale SS 117 che la collega ai paesi limitrofi.

6.5 Risposta al quesito 2.2. c) *“acquisire copia dell’attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l’immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica;*

Per la categoria oggetto della presente relazione non è necessaria la redazione dell’Attestazione di prestazione energetica (APE).

6.6 Risposta al quesito 2.3. *“riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l’Agenzia delle Entrate l’esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l’esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l’eventuale*



disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio"

Alla data del sopralluogo, il bene è di esclusivo possesso dell'intestatario.

6.7 Risposta al quesito 2.4.: (Allegato N. 2,3 – Visure storiche)

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza;

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Estremi dell'atto di provenienza, immobili censiti al Catasto terreni del Comune di Nicosia al Foglio 83 particella 645 e particella 831:

Atto del 09/05/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 2463 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1987.1/2017 Reparto PI di ENNA in atti dal 11/05/2017.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativamente ai beni pignorati:

- foglio 83 particella 645

- ✓ al 20/04/1990 Immobile predecessore Comune di NICOSIA (F892) (EN) Foglio 83 Particella 261 risultava di proprietà di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED];

- ✓ dal 20/04/1990 Immobile attuale Comune di NICOSIA (F892) (EN) Foglio 83 Particella 645 di proprietà di:
dal 20/04/1990 al 22/07/1991:



- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED];

dal 22/07/1991 al 09/02/2010:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) nato a [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/07/1991 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Sede [REDACTED] Repertorio n. 438 - UR Sede [REDACTED] Registrazione n. 491 registrato in data 30/10/1991 - Voltura n. 429.1/1992 in atti dal 07/07/1995.

dal 09/02/2010 al 09/02/2010:

- [REDACTED]) nata a [REDACTED]
[REDACTED];

derivante da Atto del 09/02/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 11896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1260.1/2010 Reparto PI di [REDACTED] in atti dal 17/02/2010.

dal 09/02/2010 al 09/05/2017

- [REDACTED]) nata a [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 11896 - TRS 1260/2010 (CV) C.C. 10185863 Voltura n. 7561.1/2011 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 15/11/2011.

dal 09/05/2017

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da Atto del 09/05/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 2463 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1987.1/2017 Reparto PI di [REDACTED] in atti dal 11/05/2017.



- **foglio 83 particella 831**

- ✓ al 07/07/1995 Immobile predecessore Comune di NICOSIA (F892) (EN) Foglio 83 Particella 187, risultava di proprietà di:

al 22/07/1991

- [redacted] nato a [redacted];

dal 22/07/1991 al 07/07/1995

- [redacted] nata a [redacted];
[redacted];
[redacted] nata a [redacted];
[redacted];
[redacted] nato a [redacted];
[redacted];

derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/07/1991 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 438 - UR Sede [redacted] Registrazione n. 491 registrato in data 30/10/1991 - Voltura n. 429.1/1992 in atti dal 07/07/1995.

- ✓ dal 07/07/1995 al 29/12/1995 Immobile predecessore Comune di NICOSIA (F892) (EN) Foglio 83 Particella 731, di proprietà di:

dal 07/07/1995 al 29/12/1995

- [redacted] nata a [redacted];
[redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
[redacted];
- [redacted] nato a [redacted];
[redacted];

- ✓ Dal 29/12/1995 Immobile attuale - Comune di NICOSIA (F892) (EN) Foglio 83 Particella 831, di proprietà di:

dal 29/12/1995 al 09/02/2010

- [redacted] nata a [redacted];
[redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
[redacted];



- [REDACTED] nato a [REDACTED];

dal 09/02/2010 al 09/02/2010

- [REDACTED] nata a [REDACTED];

derivante da atto del 09/02/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 11896 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1260.1/2010 Reparto PI di [REDACTED] in atti dal 17/02/2010.

dal 09/02/2010 al 09/05/2017

- [REDACTED] nata a [REDACTED];

derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Sede [REDACTED] Repertorio n. 11896 - TRS 1260/2010 (CV) C.C. 10185863 Voltura n. 561.1/2011 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 15/11/2011.

dal 09/05/2017

- [REDACTED] nato a [REDACTED];

derivante da Atto del 09/05/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 2463 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1987.1/2017 Reparto PI di [REDACTED] in atti dal 11/05/2017.

6.8 Risposta al quesito 2.5.2: *“verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all’acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall’esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):*

• *iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d’interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell’ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l’attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.”*



Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Provinciale di ENNA Servizio di Pubblicità Immobiliare e, dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e d'iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 11/05/2017 - Registro Particolare 209 Registro Generale 2380 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2464/2026 del 09/05/2017. Annotazione n. 274 del 28/06/2017 (EROGAZIONE PARZIALE).

(Allegato N. 6 – Ispezione ipotecaria)

6.10 Risposta al quesito 2.6. *qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:*

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non è un condominio.

6.11 Risposta al quesito 2.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Premesso che la scrivente in data 07/02/2023 inviava tramite pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, una richiesta relativa agli atti edilizi ed ogni altra documentazione inerente agli immobili pignorati assunta al Protocollo Generale dello stesso Comune al N. 3155 in pari data.



In data 30/03/2023 lo stesso ufficio ha trasmesso alla sottoscritta tramite pec prot. N. 0007920 del 30/03/2023, certificato di destinazione urbanistica (***Allegato N. 5 – certificato di destinazione urbanistica***), dal quale si evince che i terreni oggetto del pignoramento identificati al Catasto terreni del Comune di Nicosia, rispettivamente al foglio 83, particella 645 e particella 831, ricadono nelle seguenti zone territoriali omogenee e sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche, e precisamente:

- foglio 83 particella 645, ricade per una piccolissima parte in ZONA BIANCA NON NORMATA, mentre per una gran parte in Zona C4, quale zona per l'edilizia pubblica convenzionata e agevolata, art. 52 NTA, ed assoggettata al vincolo idrogeologico, sismico L. 64/1974 e paesaggistico;
- foglio 83 particella 831, ricade per una minor parte in ZONA BIANCA PER DECADENZA DEI VINCOLI, mentre per una maggior parte in Zona C4, quale zona per l'edilizia pubblica convenzionata e agevolata, art. 52 NTA, ed assoggettata al vincolo idrogeologico, sismico L. 64/1974 e paesaggistico.

Nello stesso certificato sono indicate le attività consentite, per le zone in cui gli stessi ricadono, con le relative prescrizioni normative, indici di edificabilità e di cubature.

Per quanto concerne gli atti edilizi ed ogni altra documentazione inerente agli immobili pignorati, gli stessi sono stati sottoposti alla visione della scrivente in data 05/06/2023.

Nello specifico, la sottoscritta ha potuto constatare che, per le particelle oggetto di pignoramento è stato approvato il Piano di lottizzazione con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 11/05/2011. Il 23/06/2016 prot. N. 1401 la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Enna rilasciava "Autorizzazione art. 146 del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i. – Rilascio condizionato" per l'esecuzione delle opere previste dal "progetto di realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia convenzionata agevolata al Viale Magnana nell'immobile individuate al Foglio 83 part. 831 in ditta [REDACTED] (precedente proprietaria).

Il 16/11/2016 prot. N. 27446 era stata fatta richiesta di rilascio della Concessione edilizia per la realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia convenzionata agevolata, con comunicazione di avvio del procedimento pratica edilizia n. P 10116/R da parte del Comune di Nicosia in data 14/12/2016 prot. N. 29778.

A seguito della vendita dei terreni oggetto di pignoramento da parte della Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED], il 29/05/2017 prot. N. 12185 si richiedeva la voltura della pratica edilizia n. P 10116/R con conseguente stipula della Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione al sig. [REDACTED] (Rep. n. 14676/46).



Il 14/08/2017 fu rilasciato il Permesso di Costruire n. 70/17 prot. 27446 del 16/11/2016 (Pratica 10116/R). (*Allegato N. 10 – Permesso di Costruire*)

6.12 Risposta al quesito 2.9 STIMA

Si procede di seguito alla determinazione del più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza.

VALUTAZIONE TERRENO EDIFICABILE

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V_a = V_{mp} \text{ (valore post trasformazione)} \times I_a \text{ (indice percentuale sull'area di edificazione)}$

$V_{mp} = V_{mercato \text{ edificazione}} \times \text{Indice edificabilità} \times \text{Superficie}$

Il procedimento sintetico implica che:

$V_a \text{ (valore area)} = V_{mp} \times I_a$

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

$V_{mp} = V_e \times I_f \times S$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

In particolare, per i valori di mercato ipotetici post trasformazione, provenienti da indagini di mercato, si sono presi i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate;
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (borsino immobiliare e fonti dirette);



Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima e sono stati maggiorati del coefficiente di differenziazione per tipologie edilizie di nuova costruzione.

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione:

$$Va = Vmp \text{ (valore post trasformazione)} \times Ia \text{ (indice percentuale sull'area di edificazione)}$$

$$Vmp = V_{\text{mercato edificazione}} \times \text{Indice edificabilità} \times \text{Superficie}$$

Valutazione in base al procedimento monoparametrico del fondo:

$$Vl = Pu \times Sc$$

Superficie Totale Catastale Immobilità 1 (foglio 83 particella 645): 232 mq

Superficie Totale Catastale Immobilità 2 (foglio 83 particella 831): 1.372 mq

Immobilità 1 (foglio 83 particella 645)

Per il Valore si prenderà in considerazione:

- Valore medio di mercato al nuovo (maggiorato del coefficiente di differenziazione pari a 1,20) **pari a €/mq 1.270** (OMI 1.200 €/mq – Borsino Immobiliare 1.060 €/mq – Fonti Immobiliare 1.547 €/mq)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 30%
- Superficie area: 232 mq
- Vmp (valore post trasformazione): $V_{\text{mercato edificazione}} \times \text{Indice edificabilità} \times \text{Superficie}$
 $\text{€/mq } 1.270/14 \text{ (h max.)} \times 2,5 \times 232 \text{ mq} = \text{€ } 52.614,30$

$$Va = Vmp \text{ (valore post trasformazione)} \times Ia \text{ (indice percentuale sull'area di edificazione):}$$

$$\text{€ } 52.614,30 \times 30\% = \text{€ } 15.784,30$$

In definitiva, il valore del terreno edificabile è pari a **€ 15.784,30**



Immobile 2 (foglio 83 particella 831)

Per il Valore si prenderà in considerazione:

- Valore medio di mercato al nuovo (maggiorato del coefficiente di differenziazione pari a 1,20) **pari a €/mq 1.270** (OMI 1.200 €/mq – Borsino Immobiliare 1.060 €/mq – Fonti Immobiliare 1.547 €/mq)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 30%
- Superficie area: 1.372 mq
- Vmp (valore post trasformazione): Vmercato edificazione x Indice edificabilità x Superficie:
 $\text{€/mq } 1.270/14 \text{ (h max.)} \times 2,5 \times 1.372 \text{ mq} = \text{€ } 311.150$

Va = Vmp (valore post trasformazione) x Ia (indice percentuale sull'area di edificazione):

$$\text{€ } 311.150 \times 30\% = \text{€ } 93.345,00$$

In definitiva, il valore del terreno edificabile è pari a **€ 93.345,00**

Riepilogando:

Immobile 1: valore del terreno edificabile è pari a **€ 15.784,30**

Immobile 2: valore del terreno edificabile è pari a **€ 93.345,00**

Per un valore totale di:

$$\text{€ } 15.784,30 + \text{€ } 93.345,00 = \text{€ } 109.129,30$$

6.14 Risposta al quesito 2.10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta essere locato.

6.15 Risposta al quesito 2.11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile in lotti.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e di n. 10 allegati costituiti da:

- Allegato N. 1: Verbale sopralluogo
- Allegato N. 2: Visura storica
- Allegato N. 3: Visura storica
- Allegato N. 4: Estratto per riassunto di matrimonio



- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria
- Allegato N. 7: Certificato di stato di famiglia
- Allegato N. 8: Certificato storico di residenza
- Allegato N. 9: Foto
- Allegato N. 10: Permesso di Costruire

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e conscia di aver agito in perfetta buona fede e di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Inoltre il sottoscritto Ing. Manno Rosalia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo pec e all'esecutato a mezzo raccomandata.

Nissoria, lì 15/06/2023

IL C.T.U.

ingegnere Rosalia MANNO

