

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 R.G.

Promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA EVELIA TRICANI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Relazione tecnica
- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 – Visure Storiche Catastali
- Allegato 3 – Estratto Atto di Matrimonio
- Allegato 4 – Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 5 – Certificato Attestazione Urbanistica
- Allegato 6 – Planimetrie Catastali
- Allegato 7 – Documentazione Fotografica

Enna, 21/03/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Cristina Giummulè



TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 R.G.

Promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Contro

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA EVELIA TRICANI**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Evelia Tricani, con ordinanza del 28/03/2018 ha disposto la nomina della sottoscritta Ing. Cristina Giummulè, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna con il n. 47, a Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto.

Accettato l'incarico il 09/04/2018 e prestando il giuramento di rito dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, è stata consegnata copia dei quesiti assegnati dal Giudice Esecutore per l'incarico formale affidato alla scrivente e indicati nel verbale di incarico, con termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Successivamente alla consultazione e allo studio degli atti dell'esecuzione, la sottoscritta C.T.U. ha dato avvio alle operazioni peritali in data 08/05/2018 a seguito di convocazione comunicata con lettera raccomandata, ai debitori esecutati, e con PEC, al creditore procedente, ma per l'assenza all'ora e nel luogo stabilito di debitori esecutati, le operazioni peritali sono state rinviate, previa comunicazione alle parti, alla data del 17/05/2018 e alla presenza del debitore esecutato, si è potuto procedere ad ispezionare gli immobili, così come riportato nel verbale (cfr. Allegato 1). Successivamente la sottoscritta C.T.U. ha richiesto quattro proroghe per il deposito dell'elaborato peritale presentando regolare istanza in data 07/06/2018, 18/08/2018, 12/11/2018 e 19/01/2019, in quanto la Banca Nazionale del Lavoro, creditore procedente, non aveva provveduto ad effettuare il pagamento dell'acconto di € 300,00, come disposto da codesto G. E., in favore della scrivente nonostante le richieste di sollecito di pagamento inoltrate dalla sottoscritta. Tali proroghe sono state autorizzate dal Giudice che ha rinviato l'udienza in ultimo al 10/04/2019.

La sottoscritta per l'espletamento dell'incarico conferitole ha condotto indagini presso:



- Ufficio dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna
- Ufficio dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Catastali
- Ufficio dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Pubblicità Immobiliare
- Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte

RISPOSTA AI QUESITI

Dall’esame degli atti in causa, sulla base del sopralluogo effettuato e degli accertamenti eseguiti si procede di seguito all’analisi dei quesiti posti dall’Ill.mo Sig. Giudice.

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.*

Risposta al Quesito a)

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di Leonforte, in provincia di Enna. Trattasi di un fabbricato di tipo residenziale sito in Via Confucio n°7-9 (che nel seguito verrà denominato “Immobile 1”) e di un fabbricato utilizzato come magazzino sito in via Portella n° 68 (che nel seguito verrà denominato “Immobile 2”)

Tali immobili risultano censiti all’Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Catastali (cfr. Allegato 2), come segue:

- Immobile 1:

Comune di Leonforte (Codice: E536) – Provincia di Enna							
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	3036	-	A/4	1	5,5 vani	Totale: 100 mq Totale escluse aree scoperte**: 99 mq	Euro 156,23
Indirizzo			Via Confucio n. 7 n. 9 – Piano: T-1-2-3				

** Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti



- Immobile 2:

Comune di Leonforte (Codice: E536) – Provincia di Enna							
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	2888	1	A/5	4	3 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte**: 88 mq	Euro 75,92
Indirizzo			Via Portella n. 68 – Piano: T				

** Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

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.*

Risposta al Quesito b)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei sottoelencati soggetti (cfr. Allegato 2):

- L'Immobile 1 risulta di proprietà del, debitore esecutato, in regime di comunione dei beni con (come accertato attraverso l'Allegato 3);
- L'Immobile 2 risulta di proprietà:
 - Per 1/6 del sig. debitore esecutato, in regime di comunione dei beni con;
 - Per 1/6 della sig.ra debitore esecutato, in regime di comunione dei beni con (come accertato attraverso l'Allegato3);
 - Per 1/6 del sig. ;
 - Per 1/6 del sig. ;
 - Per 1/6 della sig.ra ;
 - Per 1/6 della sig.ra.

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

Risposta al Quesito c)

Come si è potuto desumere dalla certificazione notarile presente agli atti e contestualmente dai documenti relativi all'Ispezione Ipotecaria (cfr. Allegato 4) (per questi ultimi è stata verificata in



data 18/03/2019 l'assenza di difformità con quelli richiesti subito dopo il conferimento dell'incarico) la proprietà dell'Immobile 1 è pervenuta al sig. per la piena proprietà, da titolare della quota di proprietà di 1/2 e titolare della quota di proprietà di 1/2, attraverso Atto di Donazione accettata a firma del Notaio Boscarino Giuseppe del 25/10/1990 N°Rep. 70493 trascritto presso l'Uff. Conserv. di Enna il 24/11/1990 ai nn. 8441-7393.

La proprietà dell'Immobile 2 è pervenuta al sig. per la quota di proprietà di 1/6, per la quota di proprietà di 1/6, al sig. per la quota di proprietà di 1/6 in regime di comunione legale dei beni con, al sig. per la quota di proprietà di 1/6 in regime di comunione legale dei beni con, alla sig.ra per la quota di proprietà di 1/6 in regime di comunione legale dei beni con e alla sig.ra per la quota di proprietà di 1/6 in regime di comunione legale dei beni con, da titolare della piena proprietà attraverso Atto di Compravendita a firma del Notaio Amendolia Saruccia del 05/02/2002 N°Rep. 21938 trascritto presso l'Uff. Conserv. di Enna il 18/02/2002 ai nn. 1170-1049.

La sopraccitata proprietà era pervenuta a per la piena proprietà, da titolare della quota di proprietà di 1/2 e da titolare della quota di proprietà di 1/2, attraverso Atto di Donazione accettata a firma del Notaio Longo Beniamino del 22/11/1990 N°Rep. 9431 trascritto presso l'Uff. Conserv. di Enna il 07/12/1990 ai nn. 8809-7702.

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

Risposta al Quesito d)

La scrivente CTU non ha potuto redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativa all'Immobile 1 in quanto l'impianto termoidraulico non risulta munito di libretto di impianto (come verificato direttamente il giorno del sopralluogo e come dichiarato dal sig., debitore esecutato, nelle settimane successive al giorno del sopralluogo) e inoltre non risulta registrato al Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia.

La sottoscritta resta comunque a disposizione del Sig. Giudice per le future decisioni che intenderà prendere al fine di ottenere i requisiti necessari per la compilazione del suddetto certificato.



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.*

Risposta al Quesito e)

Gli immobili pignorati risultano accatastati, come meglio descritto nella risposta al Quesito a).

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.*

Risposta al Quesito f)

Come si è potuto desumere dalla certificazione notarile presente agli atti e dai documenti relativi all'Ispezione Ipotecaria (cfr. Allegato 4) (per questi ultimi è stata verificata in data 18/03/2019 l'assenza di difformità con quelli richiesti subito dopo il conferimento dell'incarico) su **entrambi** i beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti medesime trascrizioni e iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Pubblicità Immobiliare in data 24/10/2016 al Registro Generale n. 7643 e al Registro Particolare n. 529, Atto Giudiziario del Tribunale di Enna n. di repertorio 319 del 14/10/2015, per € 35.000,00, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006, contro
- Verbale di Pignoramento Immobili iscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Pubblicità Immobiliare in data 23/02/2018 al Registro Generale n. 1199 e al Registro Particolare n. 1048, Atto Giudiziario del Tribunale di Enna n. di repertorio 62 del 18/01/2018, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006, contro

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



Risposta al Quesito g)

Entrambe le unità immobiliari oggetto di causa ricadono nella Zona Territoriale Omogenea “B - Saturazione e Sostituzione Edilizia” del vigente PRG, così come si può desumere dall’attestato rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Leonforte (cfr. Allegato 5).

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 procedura amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Risposta al Quesito h)

In seguito al sopralluogo e dal confronto con le Planimetrie Catastali (cfr. Allegato 7), che la sottoscritta ha provveduto a richiedere nuovamente presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Enna – Servizi Catastali in data 18/03/2019 al fine di verificare eventuali difformità con i medesimi documenti richiesti subito dopo il conferimento dell’incarico, si evince che:

- lo stato dei luoghi relativo all’**Immobile 1** sito in Via Confucio n. 7-9 presenta un abuso edilizio relativo al terzo piano che, sebbene come specificato nel quesito a) risulta regolarmente accatastato, è stato costruito successivamente senza Concessione di Nulla Osta per Esecuzione Lavori da parte del Comune di Leonforte.

Poiché con tale intervento di sopraelevazione non è stata rispettata la condizione di non superamento dell’altezza massima di 11 mt, così come previsto dal Regolamento Edilizio del PRG Vigente nel Comune di Leonforte, si potrebbe prevedere un adeguamento alle



vigenti Norme Urbanistiche consistente nel realizzare all'ultimo piano una terrazza, ampliando quella già esistente, e destinando contestualmente una quota parte della superficie alla realizzazione di un cosiddetto "volume tecnico" definito come quel volume necessario a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio, quali serbatoi idrici, vano immondizia, etc..

Tale intervento di adeguamento alle Norme Urbanistiche comporterebbe un pagamento di oneri concessori quantificabili in circa €1.500,00 e di consulenza tecnica pari a circa €1.000,00 a cui si dovrebbe aggiungere il costo della pratica di Variazione Catastale pari a circa €500,00.

- In riferimento all'Immobile 1, sito in Via Confucio n. 7-9, dall'esame dei documenti Catastali si desume la presenza di due ingressi. In realtà, durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che in corrispondenza del civico n°7 l'ingresso è stato trasformato in una finestra (foto 1 Allegato 7).

La mancata comunicazione agli Uffici Comunali di detta opera, trattandosi di un intervento senza incremento volumetrico, comporterebbe un pagamento di oneri vari quantificabili in circa €1.000,00 a cui si dovrebbe aggiungere il costo della pratica di Variazione Catastale pari a circa €500,00.

- Lo stato dei luoghi relativo all' Immobile 2 sito in via Portella n° 68, presenta una piccola variazione interna rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto nel 1940; nella fattispecie all'ingresso sono stati ricavati due locali di cui uno sprovvisto di solaio di copertura e l'altro adibito ad uso w.c., entrambi caratterizzati da un'altezza di 1.90 m.

La mancata comunicazione agli Uffici Comunali di detta opera, trattandosi di un intervento senza incremento volumetrico, comporterebbe un pagamento di oneri vari quantificabili in circa €1.000,00 a cui si dovrebbe aggiungere il costo della pratica di Variazione Catastale pari a circa €500,00.

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

Risposta al Quesito i)

Nessun riscontro



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

Risposta al Quesito l)

Nessun riscontro

Quesito m): *Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche e integrazioni.*

Risposta al Quesito m)

Per l'Immobile 1 è stato accertato attraverso il portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia che non risulta presente nessuna A.P.E. e non risulta censito nessun impianto. Pertanto, in assenza di precisi dati desumibili dal Catasto Energetico e in assenza del libretto dell'impianto, che non è stato consegnato dal sig. Giangreco Mario alla sottoscritta né il giorno del sopralluogo né nelle settimane successive, non è possibile accertare quanto richiesto dal presente quesito, restando comunque la scrivente C.T.U. a disposizione del Sig. Giudice, se necessario, per un successivo adempimento previa acquisizione dei requisiti previsti dalla normativa.

Per l'Immobile 2 non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica perché rientrante fra i casi di esclusione previsti come i fabbricati che non devono garantire confort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone, secondo quanto previsto dal D.M. 22/11/2012.

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

Risposta al Quesito n)

Dal sopralluogo effettuato in data 17/05/2018, la sottoscritta ha potuto verificare che l'Immobile 1 risulta occupato dalla madre del sig., senza nessun canone di locazione. L'inesistenza di tale canone è stata altresì verificata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna in data 18/03/2019.



L'Immobile 2 è utilizzato come magazzino/deposito dai proprietari e come verificato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna in data 18/03/2019 non esiste nessun canone di locazione.

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

Risposta al Quesito o)

L'Immobile 1 si identifica con casa singola adibita ad uso residenziale e presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un vicolo di Via Portella; tale vicolo si trova esattamente di fronte la Scuola Elementare "Direz. Didattica Statale 2° Circolo N. P. Branciforti;
- l'accesso avviene dal Via Confucio n°7-9 (foto 1-2 Allegato 7); a sud l'immobile si affaccia su Via Ciurca (foto 3 Allegato 7), mentre gli altri due lati confinano con due unità abitative separate;
- nel complesso l'unità immobiliare si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra;
- al piano terra è presente un soggiorno (foto 4 Allegato 7) da cui si accede a un piccolo locale lavanderia (foto 5 Allegato 7). Il soggiorno, che si affaccia su Via Confucio, è dotato di apertura con infissi in alluminio, doppio infisso e grata di protezione interna. L'altezza del vano è 2.95 m ad eccezione del locale lavanderia che, essendo ricavato sotto il vano scala presenta un'altezza compresa tra 2.60 m e 1.00 m;
- dal vano scala (foto 6-7 Allegato 7) si accede al primo piano dove si trova una camera da letto (foto 8 Allegato 7) da cui si accede ad un piccolo bagno piastrellato (foto 9-10 Allegato 7). La camera da letto, che si affaccia su Via Confucio, è dotata di apertura con infissi in alluminio e doppio infisso che si apre su un balcone di dimensioni in pianta di m. 0.70 x 2.20 (pari a 1.54 mq). L'altezza del vano è 2.95 m. Il bagno è dotato di una finestra in alluminio ed ha un'altezza di 2.45 m;
- dal vano scala si accede al secondo piano dove si trova un altro soggiorno (foto 11 Allegato 7) da cui si accede ad un doppio servizio (foto 12-13 Allegato 7). Il soggiorno,



che si affaccia su Via Confucio, è dotato di apertura con infissi in alluminio che si apre su un balcone di dimensioni in pianta di m. 0.70 x 2.20 (pari a 1.54 mq). L'altezza del vano è 3.00 m. Il doppio servizio è dotato di una finestra in alluminio ed ha un'altezza di 2.60 m;

- dal vano scala si accede al terzo piano dove si trova una camera da pranzo (foto 14 Allegato 7) da cui si accede ad un piccolo vano adibito a cucina (foto 15-16 Allegato 7). La camera da pranzo, che si affaccia su Via Ciarca, è dotata di apertura con infissi in alluminio che si apre su un balcone di dimensioni in pianta di m. 0.90 x 2.90 (pari a 2.61 mq). L'altezza del vano è 2.75 m. La cucina, che è dotata di una finestra, ha un'altezza di 2.30 m;
- la superficie catastale dell'intero immobile, escluse superfici scoperte, è di 99 mq;
- lo stato manutentivo di tutto il fabbricato (pavimenti, piastrelle e rivestimenti) e degli impianti tecnologici al suo servizio (idrico, elettrico e termico) si presenta in buone condizioni;
- dai documenti catastali si desume la presenza di due ingressi, anche se durante il sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che in corrispondenza del civico n°7 l'ingresso è stato trasformato in una finestra (foto 1 Allegato 7) come meglio specificato nella risposta al quesito h).
- dai documenti (Concessione Esecuzione Lavori, Relazione Tecnica e Autorizzazione di Abitabilità) rilasciati dall'Ufficio del Settore Tecnico del Comune di Leonforte alla sottoscritta in data 05/07/2018, risulta che:
 - il primo piano, realizzato con muri esterni in blocchi tufacei e solaio con lame di ferro, è stato costruito nel 1963;
 - il secondo piano, realizzato con muri esterni in foratoni di argilla e solaio in latero cemento, è stato costruito nel 1967;
 - il terzo piano, che come specificato nel quesito a) risulta regolarmente accatastato, è stato costruito successivamente senza Concessione di Nulla Osta per Esecuzione Lavori da parte del Comune di Leonforte, risultando pertanto abusivo, come meglio specificato nella risposta al quesito h).

L'Immobile 2, appartenente alla Categoria Catastale A/5 (abitazione di tipo ultrapolare) e adibito a magazzino, presenta le seguenti caratteristiche:



- è ubicato in via Portella n° 68, strada parallela a Corso Umberto I che è il corso principale della città e sede di numerose attività commerciali, farmacie e banche;
- l'accesso avviene da via Portella n° 68 (foto 17 Allegato 7); l'immobile confina con unità abitative separate, ad eccezione di una finestra posta in fondo sul lato nord che si affaccia su un terrapieno;
- è costituito da un unico ambiente (foto 18-19 Allegato 7) con solaio di copertura a volta ed è caratterizzato dalla presenza di due coppie di elementi verticali di sostegno della volta che, avendo un ingombro sporgente di 50 cm rispetto al muro perimetrale, dividono idealmente l'intero immobile in tre vani. L'intonaco risulta degradato in molti punti, mentre il pavimento, sebbene di modesta fattura, si presenta in discreto stato di conservazione. In pianta ha una forma pressoché regolare, quasi rettangolare, per una superficie catastale pari a 88 mq;
- poiché l'Ufficio del Settore Tecnico del Comune di Leonforte in data 05/07/2018 ha comunicato alla scrivente C.T.U. che agli atti non risulta nessuna Concessione di Nulla Osta per Esecuzione Lavori, non è possibile risalire all'anno di costruzione del suddetto fabbricato;
- lo stato dei luoghi presenta una piccola variazione interna rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto nel 1940; nella fattispecie all'ingresso sono stati ricavati due locali di cui uno sprovvisto di solaio di copertura e l'altro adibito ad uso w.c., entrambi caratterizzati da un'altezza di 1.90 m, come meglio specificato nella risposta al quesito h).

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

Risposta al Quesito p)

Tra i possibili criteri esistenti da utilizzare per la stima degli immobili oggetto di pignoramento, la scrivente C.T.U. ha scelto il cosiddetto "Metodo Sintetico – Comparativo". Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante paragone con altri beni ubicati nella medesima zona e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari.



Tenuto conto di quanto riportato sopra, avendo inoltre effettuato un'attenta analisi dell'attuale mercato immobiliare e dal confronto con altri tecnici professionisti esperti del settore, la scrivente è giunta alla conclusione che il più probabile valore di mercato da attribuire ai due immobili oggetto di pignoramento è di 550,00 €/mq per l'Immobile 1 e di 400,00 €/mq per l'Immobile 2. Alla luce di quanto sopra, il valore dei beni oggetto di pignoramento resta determinato in **€89.650,00 (euro ottantanovemilaseicentocinquanta/00)** come da seguente specifica:

- Immobile 1 (sito in Via Confucio n°7-9, censito all'Agenzia del Territorio al Foglio 44, Particella 3036, Cat. A/4, Classe 1, Consist. 5.5 vani, Sup. 99 mq, Rendita €156,23):
 $99 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = € 54.450,00$
- Immobile 2 (sito in Via Portella n°68, censito all'Agenzia del Territorio al Foglio 44, Particella 2888, Sub.1, Cat. A/5, Classe 4, Consist. 3 vani, Sup. 88 mq, Rendita €75,92):
 $88 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = € 35.200,00$
- **TOTALE:** € 54.450,00 + € 35.200,00 = € 89.650,00

A tale costo deve essere detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte nella risposta al quesito h). Tali costi sono costituiti da sanzioni pecuniarie, costi di istruttoria, costi relativi alle competenze tecniche che possono quantificarsi all'incirca in € 4.000,00 per l'Immobile 1 (considerando un'unica pratica di Variazione Catastale) e in € 1.500,00 per l'Immobile 2, per un totale di **€ 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00)**.

Pertanto, si perviene al più probabile valore di mercato:

€ 89.650,00 - € 5.500,00 = € 84.150,00 (euro ottantaquattromilacentocinquanta/00)

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

Risposta al Quesito q)

La modalità di vendita dei due beni oggetto di esecuzione può essere effettuata in due lotti separati, considerando anche che i suddetti immobili non sono contigui e pertanto non sussiste nessun vincolo di pertinenza.



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

Risposta al Quesito r)

Si allega elaborato fotografico indicato con “Allegato 7” e planimetrie catastali dei fabbricati indicate con “Allegato 5”.

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

Risposta al Quesito s)

Dei due immobili oggetto di pignoramento, soltanto l'Immobile 2 è un bene indiviso. Il suddetto bene non risulta comodamente divisibile né da un punto di vista urbanistico-edilizio né da un punto di vista economico.

Quesito t): *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

Risposta al Quesito t)

Non è previsto pagamento di I.V.A. trattandosi di proprietà in capo ad una persona fisica e non possedendo caratteristiche di abitazione di lusso.

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

Risposta al Quesito u)

Verificando la correttezza dei dati negli atti, la scrivente C.T.U. ha riscontrato la seguente inesattezza nell'elaborato “Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di Espropriazione Immobiliare”:



- la proprietà dell'immobile sito a Leonforte, Via Portella n° 68, censito all'Agenzia del Territorio al Foglio n° 44, Particella n° 2888, Sub. n°1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 3 vani, Sup. 88 m², Rendita €75,92, risulta essere di proprietà per 1/6 in capo a (debitore esecutato) e per 1/6 in capo a (debitore esecutato) e non per una quota di 1/3 ciascuno come indicato nel suddetto documento.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costituita da n° 15 pagine e n° 7 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o adempimento necessario.

Enna, 21/03/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Cristina Giummulè

