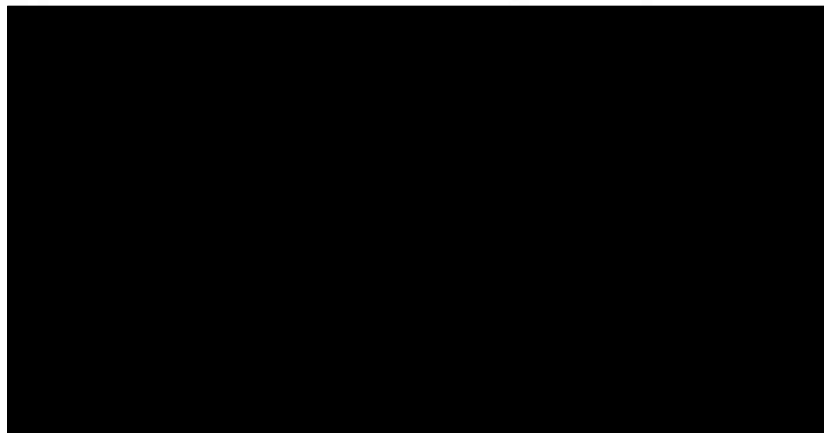




*Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco*
Vicolo del Mercato n. 8 - 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/1983

PROMOSSA DA:



Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/1983

promossa da:



GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

1. PREMESSA

All'udienza del 12.01.2016 lo scrivente veniva nominato CTU nella causa di cui in epigrafe giusto conferimento d'incarico del 10.02.2016 in cui il Giudice titolare del procedimento Dott.ssa Evelia TRICANI, affidava al sottoscritto ing. Giovanni LO BIANCO con domicilio professionale in Nicosia (EN) al Vicolo del Mercato n. 8, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 62/1983 incarico che veniva accettato dallo scrivente CTU alla stessa udienza del 10.02.2016, concedendo il Giudice giorni 60 per la trasmissione e deposito della consulenza. Successivamente lo scrivente CTU, impossibilitato ad accedere sui luoghi, per il mancato

recepimento delle comunicazioni ai debitori eseguiti perché trasferiti, dovendo ricercare la nuova residenza, lo scrivente ha richiesto al Giudice diverse proroghe, in attesa di poter accedere agli immobili oggetti di stima, accesso che è stato possibile solo in data 15.11.2016.

2. ACCERTAMENTO DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Lo scrivente come da mandato ricevuto, ha provveduto ad eseguire la stima degli immobili elencati nella perizia redatta dal geom. Musumeci Adriano, depositata in cancelleria in data 08.05.2013, immobili che sono stati definiti in detta perizia, o in capo ai debitori eseguiti o che il trasferimento di proprietà ad altri è avvenuto successivamente dall'inizio del presente procedimento. Di fatti gli immobili che il geom. Musumeci Adriano poneva quali interessati nel pignoramento sono quelli di seguito elencati:

CAT	COMUNE	FG	PART	Sub	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	INTESTAZIONE
Fabbricati	Aidone	77	229	2	C/6	4	mq. 49	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	229	5	C/2	5	mq. 7	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	229	8	C/2	4	mq. 20	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	229	11	A/3	3	6,5 vani	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	229	13	F/5		mq. 251	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	254	6	C/6	4	mq. 17	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	254	7	C/2	5	mq. 8	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	254	8	C/2	5	mq. 2	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	254	15	A/2	2	7,5 vani	Altra ditta
Fabbricati	Aidone	77	254	16	C/2	1	mq. 139	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	263	1	C/2	5	mq. 333	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	263	14	C/6	4	mq. 19	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	263	15	C/6	4	mq. 20	Debitori
Fabbricati	Aidone	77	263	18	C/2	3	mq. 15	Debitori



In realtà lo scrivente, dalle comunicazioni inoltrate e da alcuni accertamenti svolti ha potuto appurare che non tutti gli immobili elencati come pignorabili nella perizia del geom. Musumeci Adriano ed intestati ad altre ditte, rientrano nel pignoramento. Dimostrazione di quanto affermato è l'immobile identificato al Foglio 77 Part. 229 sub 11 per cui si è avuto tale riscontro e per cui sono state eseguite le verifiche del caso. Lo scrivente avendo individuato la ditta di appartenenza di detto immobile rientrando nel pignoramento (come accertato nella relazione di stima del Geom. Musumeci Adriano), ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali al fine di poterne accedere e fare la stima come da mandato ricevuto. Alla raccomandata inviata dallo scrivente, detta ditta ha inviato mediante lo *Studio Legale Associato Spinelli* di Piazza Armerina, due rogiti e precisamente:

- quello di acquisto proprio degli intestatari di tale risposta, avvenuto in data 24.05.2002 notaio Di Salvo Liborio di Enna, Rep. N. 67313, Racc. N. 15226 e
- quello tra il precedente proprietario e la parte debitrice (in tale atto risultante quali venditori dell'immobile) avvenuto in data 7.11.1975 davanti al notaio Crea Antonino di Piazza Armerina, Rep. N. 80052, Racc. N. 14115.

Tutto ciò è con la successiva ricerca eseguita al fine di capire se i suddetti rogiti fossero stati completati con la trascrizione, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio, eseguendo una Ispezione Ipotecaria e riscontrando che:

- l'atto stipulato nel 2002 è stato trascritto in data 07.06.2002 RR. 3679/4115,
- l'atto stipulato nel 1975 è stato trascritto in data 25.11.1975 RR. 7294/8093,

potendo comprovare la completezza dei rogiti e l'**estraneità al pignoramento nella presente causa dell'immobile identificato catastalmente al Comune di Aidone, Foglio 77 Part. 229 sub 11.**

Lo scrivente dedotto ciò, ha rilevato che non tutti gli immobili definiti pignorabili dal Geom. Musumeci nelle relazioni depositate in data 08.05.2013 e 07.07.20105, possono essere oggetti di stima se prima non vengono attenzionati ed eseguite delle ricerche approfondite sui rogiti stipulati, che possono confermare le affermazioni riportate all'interno della perizia di stima



del perito Musumeci Adriano, motivo per cui, lo scrivente non ha proceduto come stabilito dal Giudice all'udienza del 01.06.2016 di avvalersi dell'intervento della forza pubblica e di fabbro potendo accedere nei locali con la forza, ma ha posto il proprio mandato nel poter contattare per le vie telefoniche la parte debitrice e chiedere l'accesso ai locali intestati allo stesso e di cui ne ha ad oggi la piena disponibilità.

3. MANDATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*
- b) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- c) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli*



immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

- d) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- e) 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;
- f) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- g) 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;
- h) 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.);
- i) 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;

- j) 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;*
- k) 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;*
- l) 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;*
- m) 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;*
- n) 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;*

4. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipo-catastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura della perizia del geom. Musumeci Adriano depositata in data 8.05.2013 e dagli atti in proprio possesso, oltre dai



riscontri eseguiti dallo scrivente, anche per l'accesso eseguito all'interno degli stessi immobili per quanto definito nel **Cap. 3 - Accertamento Immobili da Stimare**, i beni oggetti a pignoramento e che per cui si è eseguita la stima sono:

Locale magazzino, caldaia e serbatoi idrici, ricadente all'interno del centro urbano del Comune di Aidone ed identificato al N.C.E.U. come segue:

1. foglio 77, particella 263, sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 333 mq. Via da denominare (oggi Via Napoli).

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna, Ufficio Tecnico del Comune di Aidone in quest'ultimo presentando richiesta in data 25.05.2016 per copia degli elaborati progettuali inerente gli immobili da stimare, accertando che detti progetti corrispondono con quelli richiesti a suo tempo dal Geom. Musumeci Adriano e prodotti dallo stesso nella perizia del 07.07.2015. Tutto ciò è stato svolto dallo scrivente 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 espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Da una prima consultazione degli atti di pignoramento, detto bene è di quota esclusiva di uno dei debitori e precisamente del marito.

5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

5.1 Sopralluogo del 30 Maggio 2016

Lo scrivente C.T.U. in data 20.05.2016 notificava mediante PEC alle parti procedenti e raccomandata A/R alle parti debitorie, l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 30.05.2016 alle ore 09,30 presso i luoghi di causa alla Via Torquato Tasso, in Aidone. In detta data erano presenti:

- parte procedente, nessuno ha presenziato le operazioni peritali;
- parte debitrice, nessuno è sopraggiunta allo svolgimento delle operazioni.



Lo scrivente dopo aver atteso l'arrivo invano, si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Aidone al fine di poter capire se gli indirizzi di trasmissione alle parti esegutate erano corretti oppure visto il tempo trascorso diversi. L'ufficiale anagrafe ha informato lo scrivente che gli stessi esegutati si sono trasferiti nel 2010 l'uno e nel 2012 l'altra, trasferimento nel comune di . Le operazioni sono consistete in una ricognizione esterna degli immobili, potendo già individuare tutti i beni, confrontati anche con gli elaborati progettuali in proprio possesso, acquisendo opportuno rilievo fotografico. Alle ore 12,30 lo scrivente concludeva le operazioni peritali, dopo la redazione del verbale di sopralluogo, riservandosi di confrontarsi con il Giudice sul procedere dell'incarico (*ALLEGATO N. 1 - Verbale di sopralluogo*).

5.2 Sopralluogo del 8 Luglio 2016

Lo scrivente C.T.U. in data 22.06.2016 notificava mediante PEC alle parti procedenti e raccomandata A/R alle parti debitorici, l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 08.07.2016 alle ore 09,30 presso i luoghi di causa alla Via Torquato Tasso, in Aidone. Alle operazioni peritali nessuno era presente ne per le parti procedenti ne per le parti le parti esegutate.

In detta sede il CTU, vedendo l'impossibilità di accedere ai locali con la collaborazione dei debitori, si è recato presso la Stazione dei Carabinieri di Aidone in cui l'Appuntato Carta vista la richiesta dello scrivente, si è reso disponibile ma invitava lo scrivente a comunicarne con alcuni giorni d'anticipo la data in cui si intendeva eseguire l'accesso forzato. Alle ore 12,00 si concludevano le operazioni peritali, dopo la redazione del verbale di sopralluogo (*ALLEGATO N. 1 - Verbale di sopralluogo*).

5.3 Sopralluogo del 12 Settembre 2016

Lo scrivente C.T.U., in data 09.08.2016 notificava mediante PEC alle parti procedenti e raccomandata A/R alle parti debitorici ed interessate dal presente procedimento, l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 12.09.2016 alle ore 09,30 presso i luoghi di causa alla Via Torquato Tasso, in Aidone. Dette comunicazioni sono state inviate anche agli intestatari degli immobile che, per quanto espresso nella perizia del geom. Musumeci Adriano, fanno parte del presente pignoramento perché il passaggio di proprietà è avvenuto successivamente all'inizio



dello stesso, informando dette parti, che tenuto conto dell'autorizzazione da parte del Giudice a disporre della Forza Pubblica, individuati nei Carabinieri della Stazione di Aidone, nel caso che gli interessati non presenziassero le stesse operazioni peritali si provvederà a fissare data di accesso con l'ausilio dei Carabinieri di Aidone e di fabbro di propria fiducia per accesso ai luoghi.

Preliminarmente alle operazioni peritali, lo scrivente è stato contattato dallo *Studio Legale Associato Spinello di Piazza Armerina*, il quale informava, l'estraneità da parte di uno degli intestatari a cui appartiene l'unità immobiliare identificata con il Foglio 77 Part. 229 Sub 11, perché la provenienza deriva prima dell'inizio di tale esecuzione, provvedendo ad inviare rogiti potendo dimostrare quanto sostenuto.

Alle operazioni peritali fissate, nessuno delle parti, precedenti, debtrici o interessate erano presenti, ma lo stesso CTU veniva contattato telefonicamente dalla parte debitrice che per quanto possibile e per i locali gestiti dallo stesso, lo informava di essere disponibile a poter far accedere all'interno, accesso che andava programmato tenuto conto che lo stesso ha residenza non più in Aidone ma nel ragusano; lo scrivete per gli altri locali, intestati ad altre ditte ma che sono state definite dal geom. Musumeci Adriano rientranti nel presente procedimento esecutivo, non ha proceduto con l'accesso delle Forze Pubbliche come da mandato ricevuto dal Giudice, perché tenuto conto di quanto sostenuto dallo Studio Legale Spinello, necessitano degli accertamenti sulla titolarità dei beni e sulle date di trasferimento di detta titolarità.

Alle ore 10,30 si concludevano le operazioni peritali, dopo la redazione di opportuno verbale di sopralluogo (*ALLEGATO N. 1 - Verbale di sopralluogo*), in attesa di concordare con la parte debitrice l'accesso ai luoghi.

5.4 Accesso ai luoghi in data 15 Novembre 2016

Dopo diverse contatti telefonici con la parte debitrice, al fine di poter fissare incontro per l'accesso ai luoghi, lo scrivente ha ricevuto comunicazione per le vie brevi di poter accedere ad un immobile, essendo solo questo nelle piene disponibilità della parte esecutata, comunicazione avvenuta qualche giorno prima concordando la data del 15.011.2016, senza che lo stesso CTU ne ha prodotto comunicazione alle altre parti. In detta data lo scrivente recatosi ad Aidone, presso il locale sito alla Via Napoli, ha potuto constatare che l'immobile era di libero accesso quando prima era chiuso da catena, informato dalla parte debitrice di

poter accedere e svolgere le proprie operazioni consistenti sia nell'acquisizione di opportuno rilievo fotografico, sia in delle misure metriche per l'espletamento del mandato ricevuto. Detto sopralluogo è stato verbalizzato opportunamente all'interno dell'*ALLEGATO N. 1 - Verbale di sopralluogo.*

6 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili similari a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

7 REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

Una premessa prima di rispondere al mandato ricevuto è d'obbligo anche sulla base dello svolgimento delle operazioni peritali e per quanto acquisito dallo scrivente. Come già definito nel *Cap. 2 - Accertamento degli Immobili da Stimare*, lo scrivente ha svolto il proprio mandato solo per l'immobile la cui titolarità in capo al debitore è sicura, confermata detta sicurezza dalla disponibilità dallo stesso debitore a poter far accedere lo scrivente ai luoghi per le indagini ed i rilievi del caso oltre alla documentazione agli atti. Per gli altri immobili, prima di poter accedere anche con le Forze Pubbliche, a parere dello scrivente, necessitano le opportune verifiche e ricerche, al fine di stabilirne la titolarità e quando questa è stata costituita, tenuto conto che non tutti i beni definiti nelle perizie del 13.5.2013 e 07.07.2015, come pignorabili, dal geom. Musumeci Adriano, in realtà lo sono. Inoltre, lo scrivente sulla base del mandato ricevuto, tenuto conto che alcuni locali che potrebbero rientrare nel pignoramento sono dei vani garage ravvicinate tra loro, la identificazione sul posto e quindi un possibile accesso forzato non è di facile esecuzione, sempre affermando che prima si deve capire l'assoluta titolarità ai debitori.



7.1 Risposta al quesito a): "accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna l'immobile individuato come **Imm. 1** risulta individuato catastalmente, come pure la planimetria catastale corrispondente. L'unica eccezione su detta planimetria catastale è una diversa distribuzione interna, come pure delle aperture esterne, non corrispondendo allo stato di fatto.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Imm. 1 – Locale magazzino/deposito con annesso locale caldaia e locale serbatoi idrici siti all'interno del centro urbano del Comune di Aidone alla Via Napoli 27, censito al N.C.E.U. al Foglio 77:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
-	77	263	1	-	-	C/2	5	333 mq.	Totale: 393 m ²	€ 1.186,66

Detto immobile fa parte di una palazzina estesa su cinque elevazioni di cui tre fuori terra destinati ad abitazione mentre i rimanenti due sono il piano seminterrato destinato in passato a locale artigianale ma la cui destinazione è deposito/magazzino con accesso dalla Via Napoli dal cortile antistante agli accessi, ma anche dalla via N. Macchiavelli mediante scala interna condominiale; fanno parte anche di detto immobile un locale caldaia sempre al piano seminterrato ed un locale serbatoi idrici al piano interrato.

7.2 Risposta al quesito b): "indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente";



L'immobile oggetto del presente procedimento non è un fondo terriero per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica.

Su detto immobile si può accertare che la propria destinazione, anche sulla base della categoria catastale è di deposito/magazzino anche se in passato al proprio interno si svolgeva una attività artigianale di confezionamento di pantaloni.

L'immobile *Imm. 1* di cui sopra, appartiene ad uno dei debitori eseguiti (le cui generalità riportate in separato foglio nell'*ALLEGATO N. 5 – Generalità ditta eseguita*).

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

Premesso che lo scrivente in data 25 maggio 2016 ha presentato al Comune di Aidone, una richiesta di copie di progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo risalire alla regolarità urbanistica degli stessi ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Il corpo di fabbrica in cui si ha l'immobile individuato sopra come *Imm. 1*, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia del 17.07.1976, Pratica Edilizia N. 126/1976, progetto presentato a nome di due intestatari tra cui uno di questi era uno dei debitori eseguiti; successivamente in data 24.08.1978 (Prat. Edilizia n. 191/1978) veniva presentata una variante in corso d'opera e voltura della prima concessione al solo debitore eseguitato, variante e voltura approvata



ottenendo la Concessione per l'Esecuzione di Opere N. 288/1978 del 23.09.1978 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 30.10.1978.

Dal sopralluogo eseguito e dal confronto con le planimetrie del progetto ritirato le differenze che lo scrivente vuole evidenziare per l'**Imm. 1** sono;

- una diversa distribuzione interna, non corrispondente né alla planimetria catastale, né alla planimetria allegata al progetto presentato, potendo trovare al proprio interno quattro vani oltre ai servizi igienici, ma che le superfici e la volumetria complessiva corrispondo a quanto potuto accertare da progetto;
- una diversa distribuzione delle aperture di detto immobile e quindi dei prospetti riguardante il piano, diversità corrispondente a dei vani finestre e porte, rispetto al progetto presentato.

La regolarizzazione urbanistica di detti beni, consistente nella corretta posizione e grandezze delle aperture, la distribuzione interna dei vani con le divisioni come lo stato di fatto, deve essere presentata una istanza ai sensi dell'art. 5 della L.R. N. 16/2016 (recepimento del D.P.R. 380/2001 nella Regione Sicilia) al fine di poter ottenere il "permesso di costruire". La presentazione di detta pratica, comprensiva di spese tecniche, versamenti e la successiva variazione catastale per l'adeguamento anche delle planimetrie catastali in modo da poter uniformare il tutto, comprende una spesa di circa € 6.000,00 (euro seimila/00).

7.4 Risposta al quesito d): *"verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";*

Per quanto riguarda il bene oggetto di stima individuato come **Imm. 1**, dalla documentazione consultata non è gravante da censo, livello o uso civico, potendo accertare che il bene appartiene quale proprietà esclusiva ad uno dei debitori, giusto rogito del 24.11.1977 trascritto il 22.12.1977 al N. 8099 da parte del notaio Iorio.

7.5 Risposta al quesito e): *"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;"*

L'immobile oggetto della presente esecuzione, altro non è che un magazzino/deposito, in passato utilizzato a laboratorio artigianale, con accesso direttamente dall'esterno dalla Via



Napoli con antistante cortile, facenti parte anche un locale caldaia esterno ed un locale serbatoi idrici ubicato al piano interrato; lo stesso magazzino al proprio interno è collegato con la scala condominiale che porta agli appartamenti sopra oltre all'uscita dalla Via n. Macchiavelli.

Lo scrivente non è riuscito a scoprire se in detto condominio si ha un amministratore condominiale, deducendo comunque, che le spese condominiali allo stato attuale, caratterizzate da pagamento di luce, pulizia scala e gestione delle parti comuni, si aggirano intorno a circa € 20,00 mensili, per un **totale annuo di € 240,00** (euro duecentoquaranta/00).

7.6 Risposta al quesito f): *“accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;”*

Per l'**Imm. 1** sito nel **Comune di Aidone alla Via Napoli n. 27**, piano seminterrato identificato catastalmente al **Foglio 77 part. 263 sub 1**, nel rispetto dell'art. 3 del Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., *“sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici”*: comma 3 lettera e) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter.*

Al fine della propria vendita non va redatto nessun Attestato di Prestazione Energetica tenuto conto che lo stesso è individuato quale magazzino/deposito.

7.7 Risposta al quesito g): *“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;”*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni oggetti della presente esecuzione sono gestiti personalmente dalla parte esecutata, visto che è stato lo stesso a poter far accedere lo scrivente al proprio interno.



7.8 Risposta al quesito h): "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.);"

Descrizione dell'Imm. 1. Locale di deposito o magazzino, con adiacente locale caldaia e sottostante locale contenitori idrici, identificato al foglio 77 part. 263 sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 333,00, consistenza catastale mq. 393 e rendita € 1.186,60. Detto immobile è caratterizzato da tre locali e precisamente: dal locale magazzino al piano seminterrato la cui superficie utile è di circa mq. 350,00 con accesso su strada dalla via Napoli mediante due ampie porte che danno su cortile esterno una e su rampa con cancello dedicato l'altra, il locale caldaia di piccole dimensioni circa mq. 6,00 collocato esternamente anche al piano seminterrato e separato dal locale magazzino, come pure il locale serbatoi idrici, collocato al piano interrato con dimensioni di circa mq. 4,00.

Detti immobili fanno parte di un corpo di fabbrica che si eleva su 5 piani, di cui tre fuori terra, uno seminterrato dove si ha l'immobile destinato a magazzino ed un piano interrato su cui si hanno i locali garage, costruzione realizzata intorno al 1976-1978, con struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.

Il locale magazzino ha una dimensione in pianta di circa mt. 11,40 x 32,20 ed un'altezza di mt. 3,10; internamente è rifinito, riscontrando 4 vani e dei servizi igienici; detto piano mediante la scala interna può essere collegato con gli altri piani superiori ed inferiori del corpo di fabbrica permettendo l'uscita anche dalla Via N. Macchiavelli. L'interno è completamente rifinito ma è evidente lo stato di abbandono, tenuto conto anche della parti umide esistenti, come pure l'impianto elettrico del tipo fatiscente, locale che in passato è stato utilizzato quale sede di attività artigianale e precisamente per il confezionamento di pantaloni (ALLEGATO N. 2 - Rilievo fotografico, Foto da n. 3 a n. 12).

7.9 Risposta al quesito i): "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;"



Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 5*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricati è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso l'osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

Imm. 1, "locale magazzino/deposito con adiacente locale caldaia e sottostante locale serbatoio idrici" identificato al N.C.E.U. del Comune di Aidone, **Foglio 77, part. 263 sub. 1**, categoria C/2, classe 5, consistenza 333 m², superficie catastale 393 m², rendita 1.186,66 sito alla **Via Napoli n. 27**:

Superficie utile magazzino mq. 350,00 x €/mq. 300,00	= € 105.000,00
Superficie locali accessori quali locale serbatoio e caldaia mq. 10,00 x €/mq. 200,00	= € 2.000,00
Valore complessivo locali deposito, locale caldaia e serbatoi idrici	= € 107.000,00

I valori che hanno determinato detti importi, accertati dallo scrivente sia con il confronto con gli operatori nel settore immobiliare dei luoghi, sia rispetto ai valori tabellari dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) per la zona in questione, sono quelli medio/bassi, tenuto conto, delle rifiniture interne presenti, dallo stato conservativo e delle non buone condizioni degli stessi, e che dalla propria realizzazione sono trascorsi già oltre vent'anni, potendo considerare, la vetusta e l'usura per l'utilizzo degli stessi.

7.10 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;"

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per l'immobile oggi stimato e sottoposto a pignoramento, individuando **UN LOTTO**, in considerazione sia dell'ubicazione, della superficie, che dell'utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che lo stesso sul mercato potrebbe avere.

PIANO DI VENDITA

- **LOTTO 1:** Locale costituito da deposito/magazzino e vano caldaia posti al piano seminterrato e vano serbatoi idrici posto al piano interrato, identificato nel comune di Aidone al foglio 77 part. 263 sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 333 e superficie catastale di mq. 396 e rendita € 1.180,66. Detto immobile è caratterizzato da tre locali e precisamente: dal locale magazzino al piano seminterrato la cui superficie utile è di circa mq. 350,00 con accesso su strada dalla via Napoli mediante due ampie porte che danno su cortile esterno una e su rampa con cancello dedicato l'altra, il locale caldaia di piccole dimensioni circa mq. 6,00 collocato esternamente al piano seminterrato e separato dal locale magazzino, come pure il locale serbatoi idrici, collocato al piano interrato con dimensioni di circa mq. 4,00. L'immobile è ubicato all'interno del corpo di fabbrica in cemento armato, che si estende su cinque elevazioni, ubicato nella zona periferica del comune di Aidone, tra la Via Napoli di cui si ha l'accesso principale e la via N. Macchiavelli, libero da tre lati, è sottostante agli immobili destinati a civile abitazione e soprastante ai locali garage del piano interrato, raggiungibili detti piani anche dall'interno mediante la scala interna esistente. Il locale magazzino, al proprio interno è suddiviso in quattro vani e dei servizi igienici; l'interno è completamente rifinito ma è evidente lo stato di abbandono, tenuto conto anche delle parti umide esistenti, come pure l'impianto elettrico del tipo fatiscente, locale che in passato è stato utilizzato quale sede di attività artigianale e precisamente per il confezionamento di pantaloni.

Valore complessivo locale deposito/magazzino,
locale caldaia e locale serbatoi idrici = € 107.000,00



7.11 Risposta al quesito K): *"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;"*

Si riporta rilievo fotografico (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico, Foto da n. 1 a n. 12**) e l'estratto di mappa e la planimetria dell'immobile (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa e planimetria catastale**) dell'immobile.

7.12 Risposta al quesito I): *"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;"*

Lo scrivente ha potuto accertare che il bene oggi oggetto di stima, identificato come **Imm. 1**, appartiene nella propria consistenza ad uno dei debitori, potendo affermare che la quota di pertinenza è tutta in campo agli stessi esecutati. In riferimento al piano di vendita con la definizione del **LOTTO 1** definito sulla base della valutazione sopra eseguita si riporta il piano di vendita con la quota spettante alla parte esecutata:

- **LOTTO 1:** Locale costituito da deposito/magazzino e vano caldaia posti al piano seminterrato e vano serbatoi idrici posto al piano interrato, identificato nel comune di Aidone al foglio 77 part. 263 sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 333 e superficie catastale di mq. 396 e rendita € 1.180,66. Detto immobile è caratterizzato da tre locali e precisamente: dal locale magazzino al piano seminterrato la cui superficie utile è di circa mq. 350,00 con accesso su strada dalla via Napoli mediante due ampie porte che danno su cortile esterno una e su rampa con cancello dedicato l'altra, il locale caldaia di piccole dimensioni circa mq. 6,00 collocato esternamente al piano seminterrato e separato dal locale magazzino, come pure il locale serbatoi idrici, collocato al piano interrato con dimensioni di circa mq. 4,00. L'immobile è ubicato all'interno del corpo di fabbrica in cemento armato, che si estende su cinque elevazioni, ubicato nella zona periferica del comune di Aidone, tra la Via Napoli di cui si ha l'accesso principale e la via N. Macchiavelli, libero da tre lati, è sottostante agli immobili destinati a civile abitazione e soprastante ai locali garage del piano interrato, raggiungibili detti piani anche dall'interno mediante la scala interna esistente. Il locale magazzino, al proprio interno è suddiviso in quattro vani e dei servizi igienici; l'interno è completamente rifinito ma è evidente lo stato di abbandono, tenuto conto anche delle parti umide esistenti, come pure l'impianto elettrico del tipo fatiscente, locale che in passato è stato utilizzato quale sede di attività artigianale e precisamente per il confezionamento di pantaloni.

Quota esecutati 1/1 pari a € 107.000,00



7.13 Risposta al quesito m): "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;"

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento del bene pignorato, consistente in un locale deposito/magazzino, trattandosi di bene appartenenti a persona fisica non è soggetto al pagamento di IVA. I dati relativi agli esecutati sono riportati in apposito foglio separato (**ALLEGATO N. 5 – Generalità ditta esecutata**)

7.14 Risposta al quesito n): "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;"

Per l'immobile identificato **Imm. 1** e stimato nella presente relazione, i dati riportati nell'atto di pignoramento hanno colpito immobili e quote spettanti al debitore.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e di n. 5 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe e planimetria catastale;
- Allegato 4: piano di vendita;
- Allegato 5: generalità della ditta esecutata;

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nicosia, lì 13 dicembre 2016

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco



Tribunale di Enna
Procedimento esecutivo
n. 62/1983 R.Es.

ALLEGATO N. 2

RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO

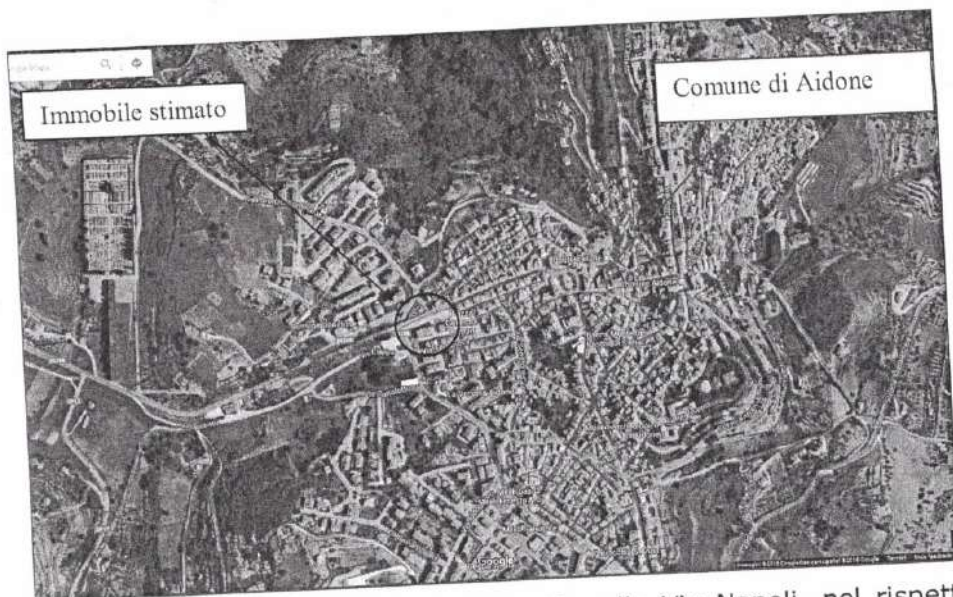


Foto 1 – Vista satellitare dell'immobile sito alla Via Napoli, nel rispetto del centro urbano del comune di Aidone.

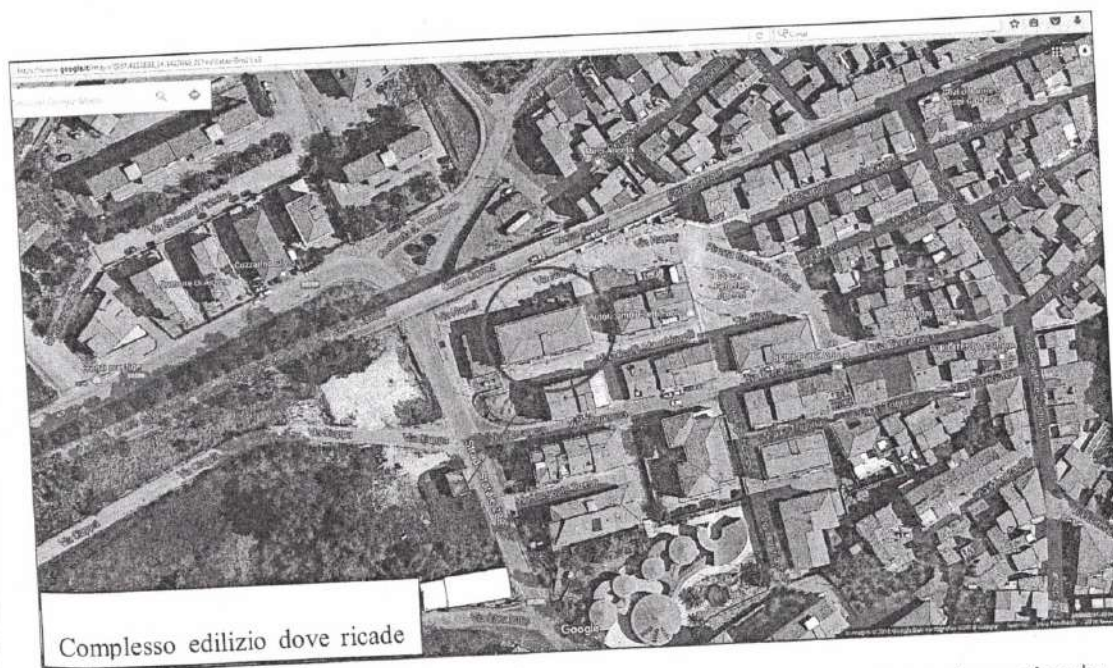


Foto 2 – Vista satellitare ingrandita con indicazione della struttura dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione.



Foto 3 - Vista del corpo di fabbrica dalla via Napoli lungo il piano seminterrato, con gli accessi al piano magazzino e l'ubicazione del locale caldaia



Foto 4 - Vista del locale caldaia.



Foto 5 - Vista del corpo di fabbrica dalla via N. Macchiavelli, raggiungibile l'immobile oggetto di stima al piano seminterrato, mediante la scala condominiale.



Foto 6 - Immagine interna del locale magazzino.



Foto 7 – Vista dello stato interno del locale magazzino.



Foto 8 – Vista di un vano interno del locale magazzino.



Foto 9 – Immagine interna del locale magazzino.

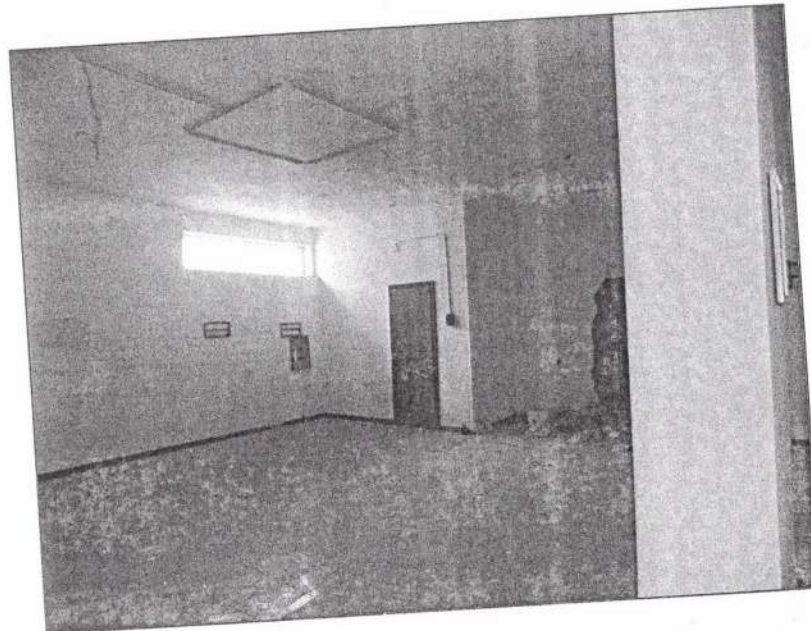


Foto 10 – Vista interna del locale magazzino.



Foto 11 – Vista interna del bagno nel locale magazzino.

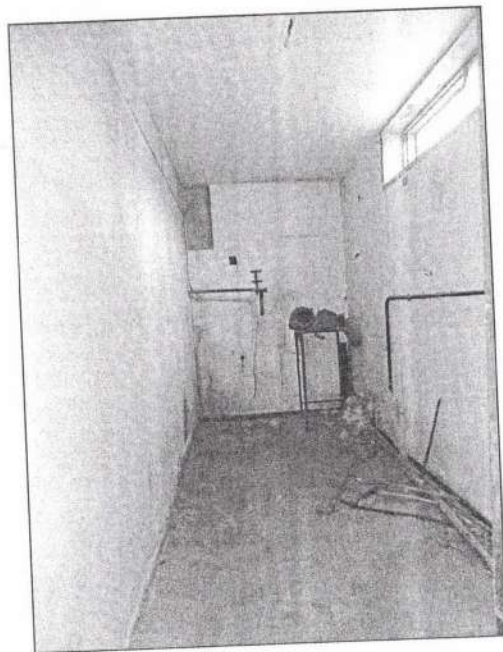
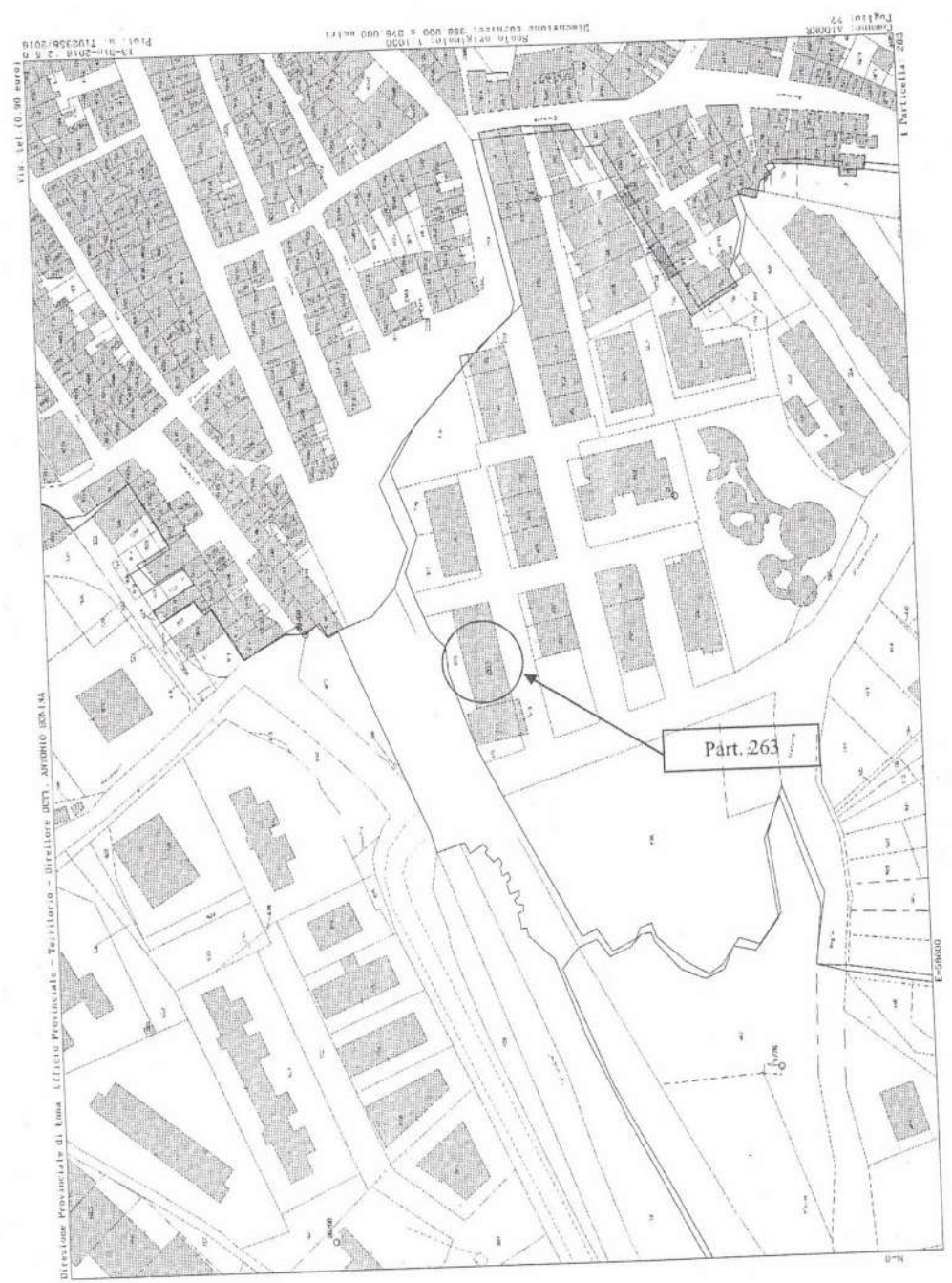


Foto 12 – Vista di un vano all'interno del locale magazzino.

ALLEGATO N. 3

ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE

Comune di Aidone
Stralcio Foglio di Mappa 77

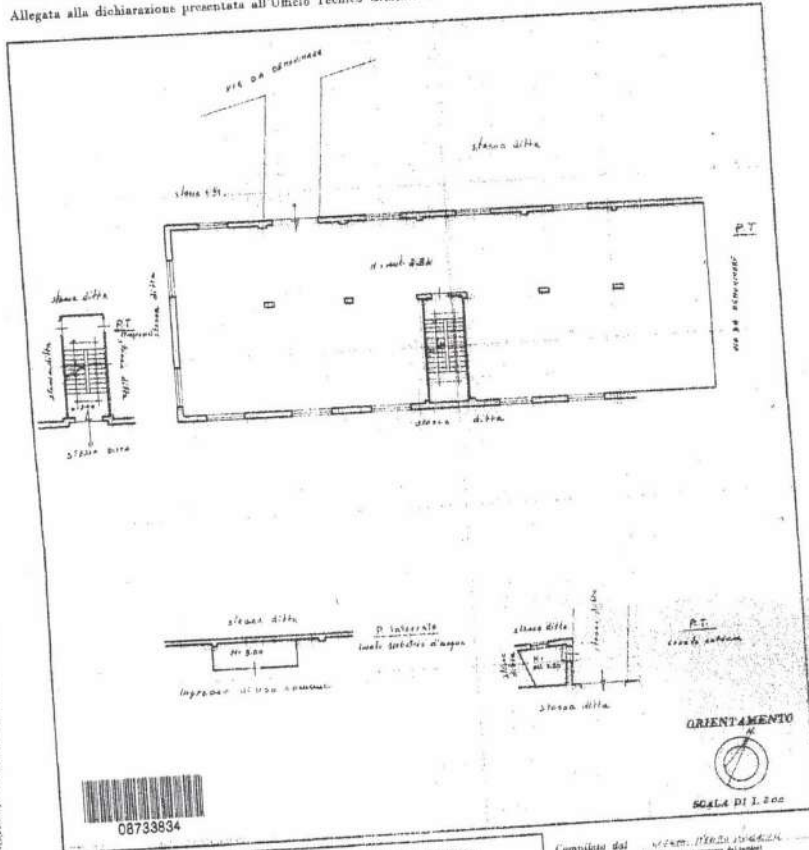


Lire 15

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN DOTAZIONE ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AIDONE Via VIA RUCCELLAI

Ditta
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di
 Comune



> Stampato in sede di compilazione del foglio catastale - Comune di AIDONE (AG) - Catasto Edilizio Urbano - Foglio 77 Part. 263 sub. 1 - Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio -

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 8-11-1978
 PROT. N° 5117

Completata dal ING. MARIO MARINO
(Firma, nome e cognome del redattore)

Inscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Catania

DATA 2/10/1978
 Firma: Mario Marino

Data presentazione: 08/11/1978 - Data: 24/04/2009 - n. EN0045407 - Richiedente GEOM MUSTIMECI
 fog. schede: 1 - Formato di esp. A3(297x377) - Part. di scala: 1:1

Comune di Aidone - Planimetria catastale Foglio 77 Part. 263 sub. 1

MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI

Comune di Aidone - Planimetria catastale Foglio 77 Part. 263 sub. 1
 Locale magazzino e locale caldaia siti al piano seminterrato e locale serbatoi idrici al piano interrato della Via Napoli n. 27

DESCRIZIONE LOTTO 1

Locale costituito da deposito/magazzino e vano caldaia posti al piano seminterrato e vano serbatoi idrici posto al piano interrato, identificato nel comune di Aidone al foglio 77 part. 263 sub. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 333 e superficie catastale di mq. 396 e rendita € 1.180,66. Detto immobile è caratterizzato da tre locali e precisamente: dal locale magazzino al piano seminterrato la cui superficie utile è di circa mq. 350,00 con accesso su strada dalla via Napoli mediante due ampie porte che danno su cortile esterno una e su rampa con cancello dedicato l'altra, il locale caldaia di piccole dimensioni circa mq. 6,00 collocato esternamente al piano seminterrato e separato dal locale magazzino, come pure il locale serbatoi idrici, collocato al piano interrato con dimensioni di circa mq. 4,00. L'immobile è ubicato all'interno del corpo di fabbrica in cemento armato, che si estende su cinque elevazioni, ubicato nella zona periferica del comune di Aidone, tra la Via Napoli di cui si ha l'accesso principale e la via N. Macchiavelli, libero da tre lati, è sottostante agli immobili destinati a civile abitazione e soprastante ai locali garage del piano interrato, raggiungibili detti piani anche dall'interno mediante la scala interna esistente. Il locale magazzino, al proprio interno è suddiviso in quattro vani e dei servizi igienici; l'interno è completamente rifinito ma è evidente lo stato di abbandono, tenuto conto anche delle parti umide esistenti, come pure l'impianto elettrico del tipo fatiscente, locale che in passato è stato utilizzato quale sede di attività artigianale e precisamente per il confezionamento di pantaloni.

Prospetto principale Via Napoli



Retrospetto Via N. Macchiavelli



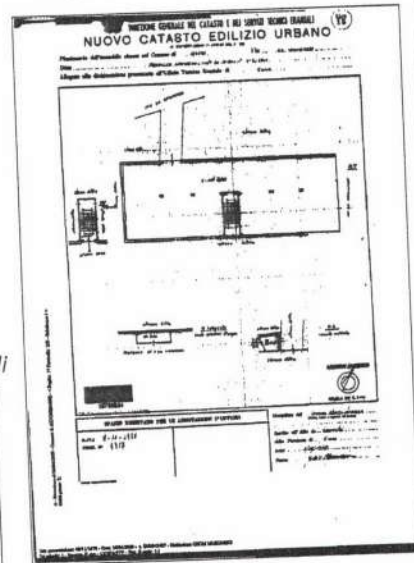
Tribunale di Enna E.I. 62/1983

Consulenza tecnica d'ufficio

Allegato n. 4

PIANO DI VENDITA LOTTO 1

*Stralcio planimetria catastale
Foglio 77 Part. 263 sub 1*



Immagini interne del magazzino

