

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**PROC. N.85/2017 R.G.E.**

Creditore procedente:

Difensori del creditore procedente:

**Avv. Marco Andrea Morielli**

**Avv. Giampaolo Balas**

Piazza della Libertà n.10 – 00192 ROMA

Debitori:

C.da Gentilomo s.n.c. – 94100 ENNA

Giudice Esecutore: **Dott. Nunzio NOTO**

C.T.U.: **Dott. Ing. Vito A. FIORENZA**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



**Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Vito A. Fiorenza, con studio in Centuripe (EN) vico Rossini n.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 308, giusto incarico ricevuto in data 23/02/2018, dall'Ill.mo Dott. Nunzio NOTO, Giudice dell'Esecuzione per il proc. n. 85/2017 R.G.E., promosso da

difesa dagli Avv. Marco Andrea Morielli e Giampaolo Balas, con studio in Roma, piazza della Libertà n.10, contro i Sig.ri

con la presente relazione di consulenza tecnica, letti gli atti e computi gli opportuni accertamenti, intende rispondere puntualmente ai quesiti posti e di seguito riportati:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



- l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili in sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



- alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni;
- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titolari prima indicati.

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito in Cancelleria della relazione scritta è stato concesso il termine di 60 giorni dalla data del decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati disposto il 23.02.2018. Su richiesta del sottoscritto CTU in data 13/04/2018 è stata concessa per l'espletamento dell'incarico una proroga di 30 gg.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



## INDICE

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI
2. ANALISI DEI QUESITI
  - 2.1. QUESITO A
  - 2.2. QUESITO B
  - 2.3. QUESITO C
  - 2.4. QUESITO D
  - 2.5. QUESITO E
  - 2.6. QUESITO F
  - 2.7. QUESITO G
  - 2.8. QUESITO H
  - 2.9. QUESITO I
  - 2.10. QUESITO J
  - 2.11. QUESITO K
  - 2.12. QUESITO L
  - 2.13. QUESITO M
  - 2.14. QUESITO N
  - 2.15. QUESITO O
  - 2.16. QUESITO P
  - 2.17. QUESITO Q
  - 2.18. QUESITO R
  - 2.19. QUESITO S

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURipe (EN)*  
Tel.: 3397941477 – e-mail: [ingfiorenza@gmail.com](mailto:ingfiorenza@gmail.com) – PEC: [vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it](mailto:vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it)



## 1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il procedimento per cui il sottoscritto CTU ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio NOTO, in data 23/02/2018, con notifica di nomina del 26/02/2018, è il proc. n. R.G.E. 85/2017, promosso da

defesa dagli

Avv. Marco Andrea Morielli e Giampaolo Balas, con studio in Roma, piazza della Libertà n.10, contro i Sig.ri

Esaminando il fascicolo d'ufficio il CTU, ha potuto dare inizio all'esame e all'acquisizione di:

documentazione catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Enna;

documentazione ipotecaria, presso la Conservatoria Registri dello Stato di Enna;

documentazione urbanistica presso l'Archivio Storico del Comune di Enna;

certificato di destinazione urbanistica presso Area 2 – Tecnica – Programmazione Urbanistica e Servizi Pubblici Locali

documentazione strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna.

In data 20/03/2018, il CTU informava le Parti tramite PEC (Avv. Marco Andrea Morielli e Avv. Giampaolo Balas), raccomandata A/R n. 15043297875-4 del 20/03/2018 ) e raccomandata A/R n. 15043297878-7 del 20/03/2018 circa il sopralluogo che avrebbe effettuato il 04/04/2018 presso l'immobile sito in C.da Gentilomo s.n.c., al fine di constatare lo stato e la consistenza dei beni da stimare.

Pertanto in data 04/04/2018 lo scrivente CTU si è recato sui luoghi oggetto contenzioso ma, come descritto nel verbale, non ha potuto procedere a dare inizio

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



alle operazioni peritali per l'indisponibilità dei proprietari, i quali hanno dichiarato di non aver ricevuto l'avviso, da accordi telefonici con il Sig.

veniva stabilito di iniziare le operazioni peritali il giorno dopo 05/04/2018 alle ore 10,00. L'indomani, all'orario prefissato, con la presenza continua dell'esecutato S. sottoscritto C.T.U. ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali. Come si evince dal verbale di sopralluogo redatto (Allegato 1) è stato eseguito un rilievo planimetrico associato a un rilievo fotografico delle unità immobiliari al piano seminterrato al fine di attestare la conformità delle opere eseguite alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Enna ed alle planimetrie catastali, il sopralluogo viene sospeso alle ore 11,20 per indisponibilità dell'esecutato oltre quell'ora. Come concordato con l'esecutato le operazioni peritali sono riprese il giorno 11/04/2018 effettuando un rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare al piano terra al fine di attestare la conformità delle opere eseguite alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Enna ed alle planimetrie catastali.

In armonia con l'incarico conferito si sono considerati in particolare gli aspetti tecnici relativi a:

superfici e altezze;

murature perimetrali;

materiali utilizzati;

stato di conservazione di strutture, infissi e serramenti;

tipologia e stato degli impianti;

finiture interne ed esterne e grado di conservazione delle stesse.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



## 2. ANALISI DEI QUESITI

Si intende procedere con l'analisi di singoli quesiti al fine di dare puntuali risposte agli interrogativi posti dall'ill.mo Giudice Esecutore.

### 2.1 QUESITO A

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mani dei debitori il 23/10/2017 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – servizio di pubblicità immobiliare – il 28/11/2017 ai nn. R.P. 6192 e R.G.7239, si evince che i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono costituiti:

- da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in C.da Gentilomo (EN) s.n.c., ubicato al piano terra del suddetto fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 2 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani Superficie Catastale Totale 269 mq Rendita 752,99 €;
- da un locale commerciale ubicato al piano seminterrato del suddetto fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 8 Categoria C/1 Classe 2 Consistenza 110 mq Superficie Catastale Totale 125 mq Rendita 1.937,23 €;
- da un locale artigianale ubicato al piano seminterrato del suddetto fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 9 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 180 mq Superficie Catastale Totale 217 mq Rendita 371,85 €;
- da un piazzale esterno confinante con strada censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 5 B.C.N.C. (spiazzo a servizio dei sub 8 e 9)

### **Confini**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



L'intera unità immobiliare, collocata in C. da Gentilomo s.n.c. è individuata al Fg. 165 Part. 370 e confina a Nord con la Part. 475 di proprietà della stessa ditta in quota entrambi per 1/2; ad Est con la Part. 337 in ditta tutti con titolarità di quota 1/4; a Sud con la Part. 476 proprietà della stessa ditta G. in quota entrambi per 1/2; ad Ovest con la Part. 478 di proprietà della stessa ditta in quota entrambi per 1/2. (v. Allegato 5)

### **Descrizione delle unità immobiliari**

Il fabbricato, con struttura in c.a. è stato edificato nei primi anni 90, nel suo complesso è costituito da 3 elevazioni, una elevazione seminterrata e due elevazioni fuori terra, dato che questo si trova incastonato tra due quote di terreno la cui differenza di quota è pari all'altezza del piano seminterrato. Alla particella 370 dove insiste il fabbricato, si accede dalla **regia trazzera Calascibetta – Barrafranca**, tramite una **strada vicinale (strada composta da diverse particelle alcune di proprietà sia degli esecutati Part. 332-334-336, che di altre ditte Part. 328-330 del Fg.165)** che conduce alla **particella 478 di proprietà della stessa ditta** che di fatto è **una rampa che conduce sia allo spiazzo comune alle unità immobiliari a piano seminterrato (sub 5) che allo spiazzo ed al portico comuni ai piani terra e primo (sub 1)** questi ultimi collegati da una scala interna. (v. Allegato 5)

### **Piano seminterrato**

Al piano seminterrato sono presenti due unità immobiliari individuate al N.C.E.U. al Fg. 165 part. 370 sub 8 e 9, a queste si accede da due accessi indipendenti che si affacciano nello spiazzo comune individuato con il sub 5 che risulta un bene comune non censibile ai sub 8 e 9.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



**Il sub 8** è una unità immobiliare in categoria C/1 ed è composta da un ampio salone, da due w.c. separati da un'anti w.c. dotati di aerazione forzata e da un piccolo vano sul retro privo di aperture esterne, complessivamente di superficie catastale pari a 125 mq ed altezza pari a 4,20 m.

Il salone, i servizi igienici ed il vano sul retro presentano una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con finiture del tipo civile, il solaio di copertura della sala presenta un controsoffitto dove sono inseriti due corpi illuminanti, tre apparecchi di condizionamento e l'impianto antincendio. L'anti w.c. e i due w.c. presentano le pareti rivestite con piastrelle per una altezza di circa 2,00 m così come il vano sul retro.

Le porte interne sono in legno tamburato, la sala è collegata con lo spiazzo esterno da un grande infisso in alluminio preverniciato con vetrocamera, è presente sullo stesso paramento anche una piccola finestra. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico, antincendio e condizionamento.

Nel vano sul retro è presente una porta interna di collegamento con il sub 9 non presente nella planimetria catastale.

**Il sub 9** è una unità immobiliare in categoria C/3 complessivamente di superficie catastale pari a 217 mq ed altezza pari a 4,20 m, è composta da un vano di ingresso, da cui si accede a destra ad un vano che presenta una finestra che si affaccia sullo spiazzo esterno, mentre a sinistra dal vano di ingresso si accede ad un disimpegno con finestra che si affaccia sullo spiazzo comune esterno da questo ad un w.c. che presenta una finestra ad una altezza a 2,65 m dal pavimento. Sempre dal vano di ingresso, frontalmente si accede ad un ampio salone, che presenta quattro aperture ad altezza di 2,65 m dal pavimento che si affacciano, analogamente a quella del

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



w.c., in una rampa laterale per l'accesso all'unità immobiliare a piano terra. L'interno del salone presenta delle compartimentazioni con pareti di altezza circa 2,20 m e due piccoli vani uso ripostiglio/magazzino. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti della grande cucina, dei vani interni a questa, del disimpegno e del w.c. sono rivestite per un'altezza di 2,00 m con piastrelle, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata così come le pareti del vano di ingresso e del vano a destra di questo.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni porta e finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico e antincendio. All'interno sono presenti numerose attrezzature che competono ad una grande cucina per ristorazione professionale compreso tre celle frigorifere, e un controsoffitto aspirante in acciaio per la ventilazione e l'aspirazione dei vapori.

Sul retro è presente una porta interna di collegamento con il sub 8 non presente nella planimetria catastale.

**Il sub 5** è uno spiazzo pavimentato con cemento stampato per esterni comune ai sub 8 e 9 di superficie circa 400,00 mq.

Si rileva che all'interno dello spiazzo comune, lungo confine della particella è stata realizzata una tettoia in scatolari in acciaio sormontata da pannelli in termocopertura delle dimensioni complessive di circa 6,50 x 21,70 m, presenta una altezza minima netta di circa 2,40 m e altezza massima netta di circa 2,80 m, una parte di questa in adiacenza al sub 8 è stata chiusa a veranda con una struttura in alluminio preverniciato delle dimensioni di circa 5,40 x 5,60. La suddetta struttura è stata realizzata senza alcuna concessione/autorizzazione edilizia rilasciata dal

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



Comune di Enna e senza la necessaria autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censita al N.C.E.U.

### **Piano terra**

Al piano terra si trova un appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 2 Categoria A/2 di Consistenza 9 vani e Superficie Catastale Totale 269 mq. Si accede dalla regia trazzera Calascibetta – Barrafranca, tramite una strada vicinale che conduce alla particella 478 di proprietà della stessa ditta, che di fatto è una rampa che conduce allo spiazzo, al portico e alla scala di ingresso comuni ai piani terra e primo.

Dal pianerottolo di ingresso si accede direttamente in un ampio salone molto luminoso, dove sono contenute in unico ambiente la zona cucina e la zona soggiorno, le aperture esterne, porte e finestre, si affacciano sia sullo spazio esterno di pertinenza esclusiva sia sul portico che sulla rampa di accesso di proprietà della stessa ditta, adiacente alla zona cucina si trova una piccola lavanderia con affaccio sulla corte esterna. Dal salone si accede ad un disimpegno che separa la zona notte composta da una cameretta con finestra sullo spiazzo esclusivo, una seconda cameretta con balcone sul prospetto di valle, due bagni entrambi con finestra, e camera da letto matrimoniale con balcone e bagno esclusivo con finestra.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con finiture del tipo civile, i pavimenti delle stanze e della lavanderia sono in gres porcellanato, i pavimenti dei bagni così come i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni porte e finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera con persiane sempre in alluminio preverniciato. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni con isolamento a cappotto. L'unità

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento con elementi radianti e di condizionamento.

Si rileva infine che all'interno dello spiazzo esclusivo antistante l'u.i., lungo confine della particella è stato realizzato un vano tecnico in muratura con solaio di copertura a falda inclinata delle dimensioni esterne di circa 5,60 x 2,80 con altezza interna h min. 2,35, m e h max 2,75 m. Il suddetto vano risulta essere una pertinenza dell'u.i. ed è stato realizzato in assenza della necessaria concessione/autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Enna e senza la necessaria autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censito al N.C.E.U.

## **2.2 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.**

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono nella piena proprietà dei Sig.ri:

separazione dei beni, nato a Enna il 29/01/1960, C.F.

proprietario per 1/2;

dei beni, nata a Enna il 01/06/1958, C.F.

proprietaria per

1/2;

Dagli atti visionati non risultano ulteriori soggetti comproprietari degli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



### **2.3 QUESITO C**

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

Il terreno dove sono stati realizzati gli immobili oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto in proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2 \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, per atto di vendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 22/09/1989, Repertorio n.130130, pubblicato il 10/10/1989 – Registro Particolare 8794 Registro Generale 9778 da terreno del Sig. \_\_\_\_\_ nato a Enna il 26/05/1936.

### **2.4 QUESITO D**

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

La documentazione prodotta è sufficiente per effettuare un completo ed esaustivo accertamento

### **2.5 QUESITO E**

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

Tutti gli immobili interessati dalla procedura risultano essere regolarmente censiti al N.C.E.U.

1. Foglio 165 Particella 370 Sub 2 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani  
Superficie Catastale Totale 269 mq Rendita 752,99 €;

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



2. Foglio 165 Particella 370 Sub 8 Categoria C/1 Classe 2 Consistenza 110 mq  
Superficie Catastale Totale 125 mq Rendita 1.937,23 €;

3. Foglio 165 Particella 370 Sub 9 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 180 mq  
Superficie Catastale Totale 217 mq Rendita 371,85 €;

4. Foglio 165 Particella 370 Sub 5 B.C.N.C. (spiazzo a servizio dei sub 8 e 9)

Dall'elenco subalterni redatto in data 10/03/2003 si evince che al Fg. 165 Part. 370 sub 5 viene individuato un bene comune non censibile (spiazzo a servizio dei sub 6 e 7); a seguito della variazione catastale dovuta a divisione – diversa distribuzione degli spazi interni, dall'elenco subalterni redatto in data 07/04/2011 si evince che al Fg. 165 Part. 370 sub 5 viene individuato un bene comune non censibile che dovrebbe essere spiazzo a servizio dei sub 8 e 9 ma che pur essendo rappresentato planimetricamente non è elencato nell'elenco subalterni (Allegato 3). Per regolarizzare l'elenco subalterni occorre redigere una pratica DOCFA il cui costo si può presumere di circa 500,00 €.

## **2.6 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.**

Dall'Ispezione ipotecaria al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna (Allegato 6), in ordine ai beni oggetto della presente, sono state rilevate le seguenti formalità:

### **1. ISCRIZIONE del 28/05/2009 – R.P. 624 R.G. 5471**

Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio21041/7788 del 26/05/2009

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



L'ipoteca riguarda l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 165 Part. 370 Sub 3 Categoria C2 Piano 1 che si riporta per completezza di informazione.

**2. ISCRIZIONE del 12/08/2009 – R. P. 1108 R. G. 8065**

Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 31569/13086 del 28/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.67 del 01/02/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

L'ipoteca riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 165 Part. 370 Sub 2 Categoria A2 Piano T – Sub 6 (nuovo subalterno Sub 8) Categoria C1 Piano S1 - Sub 7 (nuovo subalterno Sub 9) Categoria C3 Piano S1 - Sub 5 Categoria Bene Comune ai Sub 6 -7.

**3. TRASCRIZIONE del 03/10/2012 – R. P. 7382 R. G. 8529**

Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio 24313/9809 del 25/09/2012  
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

**4. TRASCRIZIONE del 03/10/2012 – R. P. 7383 R. G. 8530**

Pubblico Ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio 24314/9810 del 25/09/2012  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**5. TRASCRIZIONE del 24/07/2015 – R. P. 4678 R. G. 5754**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1582/2014 del 06/07/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 CPP

L'atto riguarda gli immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 165 Part. 331 – 332 – 333 – 334 e al N.C.E.U. al Fg.165 Part. 370 Sub 8.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



**6. ISCRIZIONE del 30/05/2017 – R. P. 245 R. G. 2754**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 311/15 del 07/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

L'ipoteca riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 165 Part. 370 Sub 3  
Categoria C2 Piano 1; Fg. 165 Part. 476 Categoria C2; Catasto Terreni Fg. 165  
Part. 336, che si riporta per completezza di informazione.

**7. TRASCRIZIONE del 28/11/2017 – R. P. 6192 R. G. 7239**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 85 del 23/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

L'atto riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 165 Part. 370 Sub 2  
Categoria A2 Piano T – Sub 8 Categoria C1 Piano S1 - Sub 9 Categoria C3 Piano  
S1 - Sub 5 Categoria Bene Comune ai Sub 8 -9.

**8. TRASCRIZIONE del 18/01/2018 – R. P. 363 R. G. 406**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA  
Repertorio 1182 del 21/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

L'atto riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. 165 Part. 370 Sub 3  
Categoria C2 Piano 1; Fg. 165 Part. 476 Categoria C2; Catasto Terreni Fg. 165  
Part.336, che si riporta per completezza di informazione.

**9. TRASCRIZIONE del 15/02/2018 – R. P. 898 R. G. 1012**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 1 del 01/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



L'atto riguarda gli immobili censiti al Catasto Terreni al Fg. 165 Part. 331 – 332 – 333 – 334; al N.C.E.U. al Fg.165 Part. 370 Sub 3; Fg. 165 Part. 476; al Catasto Terreni al Fg. 165 Part. 336 – 475 – 477 – 478, che si riporta per completezza di informazione.

## **2.7 QUESITO G**

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

Dal certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7) rilasciato dal Dirigente dell'Area 2 – Tecnica e di Programmazione Urbanistica del comune di Enna Doc. n. 102/2018 (v. All. 7) visto il vigente P.R.G. approvato con D.A. n. 49 del 23/03/1979 certifica che l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona E – Produttivo agricolo.

Inoltre in base al PRG adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n.8 del 23/02/2018 quindi, in salvaguardia, la zona entro la quale è inclusa l'area interessata è classificata E – Aree di Verde Agricolo.

## **2.8 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 in 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.**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna lo scrivente ha potuto rilevare che le unità immobiliari oggetto del procedimento sono state realizzate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.148/90 in data 16/06/1990, per la realizzazione di un fabbricato rurale in C.da Gentilomo. Fg.165 part 256. (Allegato 8)
- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna Prot. n. 5737 in data 29/08/1990 per la costruzione del fabbricato rurale sito in C.da Gentilomo. (Allegato 9)
- Certificato di Agibilità provvisoria dell'immobile artigianale sottoposto a sanatoria distinto al Fg. 165 Part. 370 sub 4, Pratica n.20/96 Autorizzazione n.21/96 in data 16/07/1996 riguardante l'intero piano seminterrato con relativo spiazzo esterno.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1301/2004 in data 11/03/2004. (Allegato 10)
- Relazione Asseverata ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna per opere interne negli immobili al piano seminterrato (ex sub 6 – 7 oggi sub 8 – 9) Prot. n. 30115 del 14/07/2009
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità, pratica n. 61/2011 in data 10/05/2011. (Allegato 11)

Da sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- In una parete del vano interno presente una apertura nella tramezzatura delle dimensioni di circa 0,80 x 2,10 m che collega il sub 8 e il sub 9 facilmente richiudibile con il ripristino della tramezzatura.
- All'interno del perimetro del bene comune non censibile ai sub 8 e 9, che è uno spiazzo pavimentato distinto al sub 5, lungo confine della particella 370 con la particella 337, è stata rilevata una tettoia in scatolari si acciaio sormontata da pannelli in termocopertura delle dimensioni complessive di circa 6,50 x 21,70 m,

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



presenta una altezza minima netta di circa 2,40 m e altezza massima netta di circa 2,80 m, una parte di questa in adiacenza al sub 8 è stata chiusa a veranda con una struttura in alluminio preverniciato delle dimensioni di circa 4,60 x 5,40. Per la realizzazione della suddetta struttura non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione/autorizzazione edilizia dal Comune di Enna ed alcuna autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censito al N.C.E.U.

- All'interno dello spiazzo esclusivo antistante l'u.i., lungo confine della particella 370 con la particella 337, è stato rilevato un vano tecnico in muratura con solaio di copertura a falda inclinata delle dimensioni esterne di circa 5,60 x 2,80 con altezza interna h min. 2,35, m e h max 2,75 m. Il suddetto vano risulta essere una pertinenza dell'u.i. e per la sua realizzazione non risulta essere stata rilasciata alcuna concessione/autorizzazione edilizia dal Comune di Enna ed alcuna autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censito al N.C.E.U.

Come si evince dalla risposta al quesito G, allo stato attuale vige la compresenza di un **P.R.G. vigente approvato** assieme ad un nuovo **P.R.G. adottato**, ciò implica che qualsiasi provvedimento autorizzativo sia doppiamente rispettoso e conforme ad entrambi gli strumenti urbanistici. Si è quindi in regime di salvaguardia e come specificato nell'art. 12 comma 3 del T. U. E., in caso di contrasto dell'intervento in oggetto con le previsioni di **strumenti urbanistici adottati**, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

È ovvio che avendo due versioni di PRG efficaci, si deve applicare la disposizione più restrittiva tra loro. Nella prassi si applica un sistema di doppio filtro consecutivo: prima si valuta l'ammissibilità della domanda nei confronti dello strumento vigente (approvato) e in caso favorevole si procede a valutare l'ulteriore

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



ammissibilità anche nei confronti dello strumento adottato. Se già nei confronti del primo filtro (PRG vigente) non ci sono i presupposti per il rilascio, scatta il diniego; se invece i presupposti non vi fossero nei confronti del solo secondo piano (adottato) e quindi in contrasto con esso, scatta il provvedimento di sospensione fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico o all'eventuale annullamento della delibera di adozione.

Nella fattispecie, trattandosi di irregolarità relative alla realizzazione di un vano tecnico e di una tettoia, la normativa del vigente PRG approvato ne consentirebbe il mantenimento ancorché posizionati a confine di particella, in quanto per la distanza nelle costruzioni fa riferimento all'art. 873 del Codice Civile, per cui la realizzazione dei due corpi risulterebbe meritevole di approvazione in sanatoria. Tuttavia per quanto riguarda le norme del nuovo PRG adottato l'art. 22 comma 1 e 3 specifica che la distanza minima di una costruzione (compreso locali accessori e volumi tecnici) dal confine di proprietà non può essere inferiore a metri 5,00 e quindi in questo caso la realizzazione dei due corpi non risulterebbe meritevole di approvazione in sanatoria.

Per quanto sopra specificato si ritiene che sia il vano tecnico che la tettoia non abbiano tutti i requisiti per essere regolarizzati tramite una procedura in sanatoria. Il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto del materiale di risulta del vano tecnico, applicando i prezzi desunti dal Prezziario Unico per i Lavori Pubblici, Regione Siciliana anno 2018, si stima complessivamente in 1.500,00 €, mentre lo smontaggio della tettoia si stima in 1.800,00 €.

## **2.9 QUESITO I**

**Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



**registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.**

L'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 2 Piano T Cat.A2 è un appartamento a piano terra che risulta essere occupato dagli esecutati Sig.

entrambi residenti in C.da Gentilomo s.n.c. proprietari entrambi per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 8 Piano S1 Cat.C1 è un locale ad uso commerciale che in atto non risulta utilizzato, si può ritenere pertanto che non sussistano contratti di affitto o di locazione.

L'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 9 Piano S1 Cat.C3 è un locale ad uso artigianale (laboratorio per arti e mestieri) che in atto non risulta utilizzato, si può ritenere pertanto che non sussistano contratti di affitto o di locazione.

L'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 5 bene comune non censibile è uno spiazzo a servizio dei Sub 8 e 9.

## **2.10 QUESITO J**

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

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



Unità immobiliare N.1: Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato con struttura in c.a., sito in C.da Gentilomo (EN) s.n.c., realizzato nei primi anni novanta, censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 2 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani Superficie Catastale Totale 269 mq Rendita 752,99 €. Si accede dalla regia trazzera Calascibetta – Barrafranca, tramite una strada vicinale (strada composta da diverse particelle alcune di proprietà sia degli esecutati Part. 332-334-336, che di altre ditte Part. 328-330 del Fg.165) che conduce alla particella 478 di proprietà della stessa ditta

che di fatto è una rampa che conduce allo spiazzo, al portico e alla scala di ingresso comuni ai piani terra e primo.

Dal pianerottolo di ingresso si accede direttamente in un ampio salone molto luminoso, dove sono contenute in unico ambiente la zona cucina e la zona soggiorno, le aperture esterne, porte e finestre, si affacciano sia sullo spazio esterno di pertinenza esclusiva sia sul portico che sulla rampa di accesso di proprietà della stessa ditta, adiacente alla zona cucina si trova una piccola lavanderia con affaccio sulla corte esterna. Dal salone si accede ad un disimpegno che separa la zona notte composta da una cameretta con finestra sullo spiazzo esclusivo, una seconda cameretta con balcone sul prospetto di valle, due bagni entrambi con finestra, e camera da letto matrimoniale con balcone e bagno esclusivo con finestra.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con finiture del tipo civile, i pavimenti delle stanze e della lavanderia sono in gres porcellanato, i pavimenti dei bagni così come i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono il legno tamburato, mentre gli infissi esterni porte e finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera con persiane sempre in alluminio preverniciato. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni con isolamento a cappotto. L'unità

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento con elementi radianti e di condizionamento.

Si rileva infine che all'interno dello spiazzo esclusivo antistante l'u.i., lungo confine della particella è stato realizzato un vano tecnico in muratura con solaio di copertura a falda inclinata delle dimensioni esterne di circa 5,60 x 2,80 con altezza interna h min. 2,35, m e h max 2,75 m. Il suddetto vano risulta essere una pertinenza dell'u.i. ed è stato realizzato in assenza della necessaria concessione/autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Enna e senza la necessaria autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censito al N.C.E.U.

Immobilie N.2: Locale commerciale ubicato al piano seminterrato di un fabbricato con struttura in c.a., sito in C.da Gentilomo (EN) s.n.c. realizzato nei primi anni novanta censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 8 Categoria C/1 Classe 2 Consistenza 110 mq Superficie Catastale Totale 125 mq Rendita 1.937,23 €, con annesso piazzale esterno censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 5 B.C.N.C. (spiazzo a servizio dei sub 8 e 9).

Si accede dalla regia trazzera Calascibetta – Barrafranca, tramite una strada vicinale (strada composta da diverse particelle alcune di proprietà sia degli esecutati Part. 332-334-336, che di altre ditte Part. 328-330 del Fg.165) che conduce alla particella 478 di proprietà della stessa ditta

che di fatto è una rampa che conduce allo spiazzo comune alle due unità immobiliari a piano seminterrato.

È composto da un ampio salone, da due w.c. separati da un'anti w.c. dotati di aerazione forzata, e da un piccolo vano sul retro privo di aperture esterne, complessivamente di superficie catastale pari a 125 mq ed altezza pari a 4,20 m.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



Il salone, i servizi igienici ed il vano sul retro presentano un'unica pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con finiture del tipo civile, il solaio di copertura della sala presenta un controsoffitto dove sono inseriti due corpi illuminanti, tre apparecchi di condizionamento e l'impianto antincendio. L'anti w.c. e i due w.c. presentano le pareti rivestite con piastrelle per una altezza di circa 2,00 m così come il vano sul retro.

Le porte interne sono in legno tamburato, la sala è collegata con lo spiazzo esterno da un grande infisso in alluminio preverniciato con vetrocamera, è presente sullo stesso paramento anche una piccola finestra. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico, antincendio e condizionamento.

Immobile N.3: Locale artigianale ubicato al piano seminterrato di un fabbricato con struttura in c.a., sito in C.da Gentilomo (EN) s.n.c. realizzato nei primi anni novanta censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 9 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 180 mq Superficie Catastale Totale 217 mq Rendita 371,85 €, con annesso piazzale esterno censito al N.C.E.U. al Foglio 165 Particella 370 Sub 5 B.C.N.C. (spiazzo a servizio dei sub 8 e 9).

Si accede dalla regia trazzera Calascibetta – Barrafranca, tramite una strada vicinale (strada composta da diverse particelle alcune di proprietà sia degli esecutati Part. 332-334-336, che di altre ditte Part. 328-330 del Fg.165) che conduce alla particella 478 di proprietà della stessa ditta .

l, che di fatto è una rampa che conduce allo spiazzo comune alle due unità immobiliari a piano seminterrato.

È composto da un vano di ingresso, da cui si accede a destra ad un vano che presenta una finestra che si affaccia sullo spiazzo comune esterno, mentre a sinistra

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



dal vano di ingresso si accede ad un disimpegno con finestra che si affaccia sullo spiazzo comune esterno da questo ad un w.c. che presenta una finestra ad una altezza a 2,65 m dal pavimento. Sempre dal vano di ingresso, frontalmente si accede ad un ampio salone, che presenta quattro aperture ad altezza di 2,65 m dal pavimento che si affacciano, analogamente a quella del w.c., in una rampa laterale per l'accesso all'unità immobiliare a piano terra. L'interno del salone presenta delle compartimentazioni con pareti di altezza circa 2,20 m e due piccoli vani uso ripostiglio/magazzino. Complessivamente l'u.i. ha una superficie catastale pari a 217 mq ed altezza pari a 4,20 m. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti della grande cucina, dei vani interni a questa, del disimpegno e del w.c. sono rivestite per un'altezza di 2,00 m con piastrelle, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata così come le pareti del vano di ingresso e del vano a destra di questo.

Le porte interne sono il legno tamburato, mentre gli infissi esterni porta e finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Il prospetto è rivestito con intonaco per esterni. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, di scarico e antincendio.

Il sub 5 è uno spiazzo pavimentato con cemento stampato per esterni comune ai sub 8 e 9 di superficie circa 400,00 mq.

Si rileva che all'interno dello spiazzo comune, lungo confine della particella è stata realizzata una tettoia in scatolari si acciaio sormontata da pannelli in termocopertura delle dimensioni complessive di circa 6,50 x 21,70 m, presenta una altezza minima netta di circa 2,40 m e altezza massima netta di circa 2,80 m, una parte di questa in adiacenza al sub 8 è stata chiusa a veranda con una struttura in alluminio preverniciato delle dimensioni di circa 4,60 x 5,40. La succitata struttura è

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



stata realizzata senza alcuna concessione/autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Enna e senza la necessaria autorizzazione del competente Genio Civile, non risulta inoltre essere censita al N.C.E.U.

### **2.11 QUESITO K**

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

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato applicando una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Enna (stima sintetica del valore di mercato). A seguito di sopralluoghi sui beni eseguiti, indagini di mercato dirette e presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, si è potuta compiere la rilevazione degli elementi preliminari e la determinazione del più probabile prezzo unitario ordinario medio. Tale valore medio è stato interpolato con i coefficienti di merito per quanto riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche, le caratteristiche intrinseche e tecnologiche, le caratteristiche produttive e con la superficie commerciale per ottenere, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione. Per completezza nelle operazioni di rilevamento del mercato immobiliare, si sono apprezzati anche i dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017 (Allegato 12), con la consapevolezza che gli stessi sono da intendersi di ausilio alla stima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



Per determinare il valore di mercato dello spiazzo comune alle unità immobiliari al piano seminterrato sub 8 e 9, individuato al sub 5 ed avente una superficie di 400,00 mq, dato il grado di finitura della pavimentazione in cemento stampato per esterni e lo stato di conservazione, si applica una stima a corpo specificando che il suddetto bene non censibile non può essere venduto separatamente ai subalterni 8 e 9 in quanto costituisce una proprietà in comune e indivisa ad entrambi i sub.

Le sopra citate indagini hanno consentito di ricavare:

Quotazione di mercato per l'appartamento sub 2: 1.300 €/mq

Quotazione di mercato per il locale commerciale sub 8: 1.000 €/mq

Quotazione di mercato per il locale artigianale sub 9: 1.000 €/mq

In riferimento alle superfici commerciali (superficie catastale) ed al fatto che sull'intera unità immobiliare non sussistono servitù di sorta si ha:

Superficie Commerciale dell'appartamento: 269,00 mq

Superficie Commerciale del locale commerciale: 125,00 mq

Superficie Commerciale del locale artigianale: 217,00 mq

Valore di Mercato = Quotazione al mq x Superficie Commerciale

V.M. appartamento = 1.300 € / mq x 269,00 mq = 349.700 €

V.M. loc. commerciale = 1.000 € / mq x 125,00 mq = 125.000 €

V.M. loc. artigianale = 1.000 € / mq x 217,00 mq = 217.000 €

V.M. spiazzo esterno comune ai sub 8 e 9 ( a corpo ) = 20.000 €

Come descritto in risposta al quesito H, al valore di mercato dell'appartamento bisogna detrarre il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto del materiale di risulta del vano tecnico, pari a 1.500 €, mentre al valore dello spiazzo esterno bisogna detrarre il costo per lo smontaggio della tettoia pari a 1.800,00 €.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



## **2.12 QUESITO L**

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

Il sottoscritto propone la vendita in tre lotti così come di seguito specificato:

**Lotto A:** appartamento a piano terra di 9 vani, sito nella strada vicinale Gentilomo s.n.c. censito al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 2 Piano T Cat.A2. Il suo valore è pari a 349.700 €, meno il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto del materiale di risulta del vano tecnico, pari a 1.500 €

**Lotto B:** locale ad uso commerciale di consistenza 110,00 mq, censito al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 8 Piano S1 Cat.C1 + bene comune non censibile, di 400,00 mq, distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub a servizio dei Sub 8 e 9, siti nella strada vicinale Gentilomo s.n.c. di valore complessivo pari a 135.000 €, meno il 50% del costo per lo smontaggio della tettoia pari a 1.800,00 € / 2 = 900.000 €

**Lotto C:** locale ad uso artigianale di consistenza 180,00 mq, censito al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 9 Piano S1 Cat.C3 + bene comune non censibile, di 400,00 mq, distinto al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub a servizio dei Sub 8 e 9, siti nella strada vicinale Gentilomo s.n.c. di valore complessivo pari a 227.000 €, meno il 50% del costo per lo smontaggio della tettoia pari a 1.800,00 € / 2 = 900.000 €.

## **2.13 QUESITO M**

**Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.**

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati (Allegato 13) viene direttamente allegata alla presente in formato digitale.

Sono state acquisite le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari.

#### **2.14 QUESITO N**

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

I beni oggetto della procedura espropriativa in epigrafe distinti al N.C.E.U. al Fg.165 Part.370 Sub 2 Piano T Cat.A2; Fg.165 Part.370 Sub 8 Piano S1 Cat.C1; Fg.165 Part.370 Sub 9 Piano S1 Cat.C3; Fg.165 Part.370 Sub 5 bene comune non censibile, sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati Sig.

entrambi residenti in C.da Gentilomo s.n.c. proprietari entrambi per 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### **2.15 QUESITO O**

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

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA. I beni non rientrano nella casistica prevista dall'art.13 L.408/49 e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



## **2.16 QUESITO P**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

Si precisa che, dall'ispezione ipotecaria, sono stati riscontrati successivi atti di pignoramento che riguardano anche altri immobili di proprietà degli esecutati.

## **2.17 QUESITO Q**

**Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni.**

Vengono allegati alla presente relazione gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) redatti per gli immobili:

Fg.165 Part.370 Sub 2 Piano T Cat.A2 – Classe Energetica F;

Fg.165 Part.370 Sub 8 Piano S1 Cat.C1 – Classe Energetica D;

Fg.165 Part.370 Sub 9 Piano S1 Cat.C3 – Classe Energetica F.

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



## **2.18 QUESITO R**

**Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Non risultano importi di spese fisse di gestione o di manutenzione né di eventuali spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## **2.19 QUESITO S**

**Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titolari prima indicati.**

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Con riferimento a tutto quanto sopra accertato e descritto, il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio Noto per l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Certo di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità dei fatti, tanto consegna.

Fanno parte integrante della presente:

All. 1 – Verbale di sopralluogo;

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*



- All. 2 – Visure catastali;
- All. 3 - Elaborato planimetrico catastale del 07/04/2011; 10/03/2003; 22/05/1993;
- All. 4 – Planimetrie catastali;
- All. 5 – Estratto di mappa catastale;
- All. 6 – Ispezione ipotecaria Prot. EN 6370 del 16/03/2018 e Prot. EN 6783 del 22/03/2018;
- All. 7 – Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 8 – Concessione Edilizia n° 148/90 del 16/06/1990;
- All. 9 – Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna Prot. n°5737 del 22/08/1990;
- All. 10 – Concessione edilizia in Sanatoria n°1301/2004 del 11/03/2004;
- All. 11 – Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n°61/2011 del 10/05/2011;
- All. 12 – Quotazioni immobiliari 2° semestre 2017;
- All. 13 – Documentazione fotografica;
- All. 14 – Certificati di Prestazione Energetica.

Centuripe, lì 10 Maggio 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

*dott. ing. Vito A. Fiorenza*  
*Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPE (EN)*  
*Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it*

