

TRIBUNALE DI NICOSIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/12 R.G. Es.
PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

In seguito all'ordinanza del G.E. dott. Eugenio Alberto Stancanelli, che nominava la sottoscritta dott. Ing. Cristina Restivo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n.425, Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, in data 28-11-2012, la scrivente, prestando giuramento, assumeva l'incarico e ritirava i fascicoli di parte. Il G.E., dopo aver concesso un termine di 90 gg. per la consegna dell'elaborato peritale, poneva alla sottoscritta il seguente quesito: **"Letti gli atti ed i documenti del procedimento ed autorizzato a consultare la documentazione pubblica, il Consulente:**

- 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, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**
- e. accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni**

- necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria, 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 - h. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia ed, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione; precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
 - i. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
 - j. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'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.);
 - 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
 - m. 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;**
 - 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. L. 408/49 e successive modificazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**
 - p. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

In data 08.01.2013, dopo aver preso visione del fascicolo relativo al procedimento in epigrafe, la sottoscritta acquisiva, presso il Catasto Fabbricati di Enna, le planimetrie catastali dei fabbricati sottoposti a pignoramento.

In data 19.02.2013, viste le difficoltà incontrate nel poter effettuare il sopralluogo, a causa dell'irreperibilità del debitore esecutato, la scrivente

chiedeva una proroga di 20 gg. per la consegna dell'elaborato peritale.

Successivamente, in data 20.02.2013, previo accordo telefonico con il responsabile dell'UTC del Comune di Troina, la sottoscritta si recava presso gli uffici dell'UTC di competenza, al fine di accertare la conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Nello stesso giorno, alle ore 11.30, previo regolare avviso alle parti, la scrivente, onde dare inizio alle operazioni peritali, si spostava sul luogo dell'appuntamento, fissato presso uno degli immobili da stimare, sito in Troina alla via Tibullo n.4 / via Traiano n.9.

Presenziava al sopralluogo il debitore esecutato, insieme al quale si procedeva ad ispezionare il primo immobile oggetto di pignoramento. In compagnia dello stesso ci si recava, poi, presso l'altro fabbricato da stimare, sito sempre in Troina, alla Contrada Purrazzo - Camatrone.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale che si allega (ALLEGATO N. 1) e realizzato rilievo fotografico (ALLEGATO N. 2 SU SUPPORTO INFORMatico).

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto del procedimento in atto, così come riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 29/03/2012, sono i seguenti:

- 1) fabbricato, sito in Troina (EN), Via Tibullo n.4, Piano I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 40, particella 163 sub 4, natura A3;**
- 2) fabbricato, sito in Troina (EN), Via Traiano n.9, Piano T, in catasto (N.C.E.U.) foglio 40, particella 163 sub 9, natura C2;**
- 3) fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 1, natura D8;**
- 4) fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 2, natura C.**

I predetti immobili vengono di seguito descritti e valutati.

[REDACTED]

IMMOBILE 1

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, identificato al punto 1 dell'atto di pignoramento del procedimento in atto, è così in catasto identificato:

1 Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Tibullo n.4, Piano I, riportato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella 163 sub 4, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita € 263,39, di proprietà esclusiva del debitore esecutato (ALLEGATO N. 3 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE).

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

b. STATO DI POSSIDENZA

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente, si evince che alla data del sopralluogo, l'immobile di cui al punto 1 del pignoramento in atto, apparteneva per intero al debitore esecutato.

c.d. PROVENIENZA

L'immobile oggetto del presente procedimento è pervenuto al debitore esecutato, quale bene personale, per atto di Donazione, stipulato, in data 03.11.1998, dal Notaio Alberto Spina in Agira, e trascritto, in data 18.11.1998, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna ai nn. 8597/7659, da potere di Di Fini Antonia, nata a Toina il 13.02.1952.

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto accertare e confermare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e. ACCATASTAMENTO

A seguito di ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Enna, si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato (vedasi **ALLEGATO N. 3** - planimetrie N.C.E.U.). A seguito del sopralluogo, si è potuto riscontrare che la suddivisione interna dell'immobile corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie conservate presso il Catasto.

f. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto riscontrare che sul suddetto immobile, oggetto del presente pignoramento, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 7817/898 del 26/08/2010**, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, nascente da ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a favore della Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro il debitore esecutato;
- **TRASCRIZIONE nn. 3656/3100 del 04/05/2012**, nascente da atto di pignoramento del 29/03/2012, emesso dal Tribunale di Nicosia, per la quota intera, a favore della società Distributori Siciliani srl con sede in Palermo, contro il debitore esecutato.

g.h. CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, dal confronto tra gli atti ed i disegni tecnici depositati presso l'U.T.C. di Troina e lo stato di fatto desunto dal sopralluogo, è stata accertata per il presente immobile la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

In particolare per la costruzione del fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al punto 1, sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- ♦ Concessione edilizia n. 4356/73/80 del 11.07.1980 e successiva voltura n.4356/42/82 del 18.05.1982, rilasciata dal comune di Troina;
- ♦ Concessioni edilizie in sanatoria n.156 del 10.11.1998;
- ♦ Concessione edilizia n. 4356/110/99 del 16.07.1999.

i. Attualmente l'immobile è libero da persone e cose.

j.m. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1

Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Tibullo n.4, Piano I, riportato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella 163 sub 4, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita € 263,39, di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Trattasi di un appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato, sito alla Via

Tibullo n. 4, ricadente nella lottizzazione C4, Lotto “44”, del comune di Troina.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento si sviluppa su due livelli dal lato che si affaccia sulla Via Tibullo e su tre dal lato prospiciente la Via Traiano.

L'accesso all'appartamento avviene dalla Via Tibullo n. 4, attraverso una scala interna condominiale, non ancora completamente rifinita.

L'appartamento, dalla superficie lorda di circa mq. 132, è caratterizzato da un corridoio centrale, sul quale si aprono le porte di un ampio soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc, una lavanderia e due ripostigli. L'altezza di interpiano dell'appartamento è di metri 2.95.

Il suo stato generale è buono; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, le porte interne in legno, il pavimento in monocottura.

La distribuzione interna dell'appartamento e le sue rifiniture possono, comunque, meglio evincersi dalle planimetrie (ALLEGATO N. 3) e dall'elaborato fotografico (ALLEGATO N. 2 –FOTO NN. 1-10).

Considerata la sua tipologia e la sua distribuzione planimetrica, l'appartamento non si presta per essere diviso in più lotti.

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

k.l.n. VALUTAZIONE IMMOBILE 1

Si puntualizza che la valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed imprenditori locali, circa la compravendita d'immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare.

- **Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Tibullo n.4, Piano I; riportato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella 163 sub 4, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita € 263,39, di proprietà esclusiva del debitore esecutato.**

Alla luce di quanto sopra esposto, considerate le condizioni dell'appartamento, la sua ubicazione, la sua superficie e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'unità immobiliare viene stimato in € **145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**.

o. REGIME IVA

Trattandosi di bene personale, il trasferimento dell'immobile non comporta il pagamento dell'IVA.

p. I dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota sono corretti ed è stata verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

IMMOBILE 2

a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, identificato al punto 2 del pignoramento in atto, è così in catasto identificato:

2 Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Traiano n. 9, Piano T, individuato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella n. 163 sub 9 (ex sub 5), categoria C2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 204,52 (ALLEGATO N. 4 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE).

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

b. STATO DI POSSIDENZA

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente, si evince che alla data del sopralluogo, l'immobile di cui al punto 2 del pignoramento in atto, apparteneva per intero al debitore esecutato.

c.d. PROVENIENZA

L'immobile oggetto del presente procedimento è pervenuto al debitore esecutato, quale bene personale, per atto di Donazione, stipulato, in data 03.11.1998, dal Notaio Alberto Spina in Agira, e trascritto, in data 18.11.1998, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna ai nn. 8597/7659, da potere di Di Fini Antonia, nata a Troina il 13.02.1952.

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto accertare e confermare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

e. ACCATASTAMENTO

A seguito di ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Enna, si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato (vedasi **ALLEGATO N. 4** - planimetrie N.C.E.U). A seguito del sopralluogo, si è potuto riscontrare che la suddivisione interna dell'immobile corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie conservate presso il Catasto.

f. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto riscontrare che sul presente immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 7817/898 del 26/08/2010**, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, nascente da ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a favore della Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro il debitore esecutato;
- **TRASCRIZIONE nn. 3656/3100 del 04/05/2012**, nascente da atto di pignoramento del 29/03/2012, emesso dal Tribunale di Nicosia, per la quota intera, a favore della società Distributori Siciliani srl con sede in Palermo, contro il debitore esecutato.

g.h. CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, dal confronto tra gli atti ed i disegni tecnici depositati presso l'U.T.C. di Troina e lo stato di fatto desunto dal sopralluogo, è stata accertata per il presente immobile la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

In particolare per la costruzione del fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al punto 2, sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- ♦ Concessione edilizia n. 4356/73/80 del 11.07.1980 e successiva voltura n.4356/42/82 del 18.05.1982, rilasciata dal comune di Troina;
- ♦ Concessioni edilizie in sanatoria n.156 del 10.11.1998;
- ♦ Concessione edilizia n. 4356/110/99 del 16.07.1999.

i. Attualmente l'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.

j.m. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 2

Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Traiano n. 9, Piano T, individuato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella n. 163 sub 9 (ex sub 5), categoria C2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 204,52.

Trattasi di un locale, destinato a deposito, ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto precedentemente al punto 1, sito alla Via Tibullo n. 4/ Via Traiano n. 9, ricadente nella lottizzazione C4, Lotto "44", del comune di Troina.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Via Traiano n. 9.

La sua superficie lorda è di circa 72 mq e l'altezza di interpiano è di metri 4,00.

La distribuzione interna del locale e le sue rifiniture possono evincersi dalle planimetrie (ALLEGATO N. 4) e dall'elaborato fotografico allegato (ALLEGATO N. 2 – FOTO NN. 11-12).

Considerata la sua distribuzione planimetrica, il locale non si presta per essere diviso in più lotti.

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

k.l.n. VALUTAZIONE IMMOBILE 2

Si puntualizza che la valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed imprenditori locali, circa la compravendita d'immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare.

• Fabbricato, sito in Troina (EN), Via Traiano n. 9, Piano T, individuato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella n. 163 sub 9 (ex sub 5), categoria C2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 204,52.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, la sua superficie e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'unità immobiliare viene stimato in € **32.000,00 (euro trentaduemila/00)**.

o. REGIME IVA

Trattandosi di bene personale, il trasferimento dell'immobile non comporta il

pagamento dell'IVA.

p. I dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota sono corretti ed è stata verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

IMMOBILI 3-4

a IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili a seguire, così come individuati catastalmente ai punti 3 e 4 dell'atto di pignoramento del procedimento in atto del **29.03.2012**, e precisamente:

3 fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 1, natura D8;

4 fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 2, natura C;

allo stato attuale, e precisamente dal 18.07.2011 (data antecedente il pignoramento) risultano essere stati soppressi. La loro soppressione ha, tuttavia, originato i seguenti immobili:

- ♦ unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-1, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 3, categoria D8, rendita € 11.214,00;
- ♦ unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 4, categoria A3, classe 3, 2,5 vani, rendita € 109,75.

(ALLEGATO N. 5 - VISURE CATASTALI), (ALLEGATO N. 6 – ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIE).

Le suddette unità immobiliari fanno parte di un unico corpo di fabbrica.

b. STATO DI POSSIDENZA

Alla data del sopralluogo, gli immobili di cui sopra appartenevano per intero al debitore esecutato.

c.d. PROVENIENZA

Il terreno (in catasto fg. 26, particella ex 584, del comune di Troina), sul quale sono state realizzate dal debitore esecutato le unità immobiliari fg. 26, part. 843 sub n. 3-4 del comune di Troina (ex fg. 26, part. 816, sub. 1 e 2), è pervenuto al

debitore, in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita stipulato, in data 04.05.2005, dal Notaio Maida Alberto in Troina, da potere di Centamore Antonina, nata a Troina il 10.07.1925 e trascritto, in data 12.05.2005, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna ai nn. 5771/3586.

Successivamente, a seguito della separazione dei beni effettuata in data 26.11.2009, il debitore esecutato acquisiva l’intera proprietà per atto di donazione, stipulato, sempre in data 26.11.2009, dal Notaio Maida Alberto in Troina e trascritto, in data 03.12.2009, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, ai nn. 11569/9023.

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto accertare e confermare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, riferite comunque agli immobili fg.26 particella 816 sub1 e sub2, ormai soppressi.

Nulla può, comunque, dirsi riguardo le nuove unità immobiliari (fg. 26. part. 843 sub 3 e 4) generatesi a seguito della soppressione, non essendo in possesso della documentazione ipocatastale aggiornata.

e. ACCATASTAMENTO

A seguito di ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Enna, si è accertato che le sopradette unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano accatastate (vedasi **ALLEGATO N. 6** - planimetrie N.C.E.U). A seguito del sopralluogo, si è potuto riscontrare che la loro suddivisione interna corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie conservate presso il Catasto.

L’unica differenza riscontrata tra le planimetrie e lo stato di fatto è l’assenza, al piano primo, della parete che separa il corridoio d’accesso all’alloggio custode dalla sala destinata ad amministrazione e/o riunione.

f. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è potuto riscontrare che sugli immobili, così come identificati ai punti 3 e 4 dell’atto di pignoramento, ovvero in catasto al fg.26, particella 816 sub1 e sub2, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 7817/898 del 26/08/2010**, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, nascente da ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a favore della Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro il debitore esecutato;
- **TRASCRIZIONE nn. 3656/3100 del 04/05/2012**, nascente da atto di pignoramento del 29/03/2012, emesso dal Tribunale di Nicosia, per la quota intera, a favore della società Distributori Siciliani srl con sede in Palermo, contro il debitore esecutato.

Tuttavia, come già precedentemente chiarito, le unità immobiliari, identificate al catasto fabbricati al fg. 26, particella 816 sub 1-2, in data 18.07.2011 sono state soppresse, originando le due nuove unità immobiliari, identificate oggi al fg. 26, particella 843 sub 3-4, del comune di Troina. Pertanto, dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, riferite alle unità immobiliari soppresse, nulla può evincersi riguardo le iscrizioni e/o trascrizioni, che gravano sulle unità immobiliari, che si sono originate a seguito della soppressione.

g.h. CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, dal confronto tra gli atti ed i disegni tecnici depositati presso l'U.T.C. di Troina e lo stato di fatto desunto dal sopralluogo, è stata accertata per i presenti immobili, che fanno parte di un unico fabbricato, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

In particolare per la costruzione dell'intero fabbricato, sono state rilasciate dal comune di Troina le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- ♦ Provvedimento Autorizzativo Unico n. 32 del 22.10.2008;
- ♦ Provvedimento Autorizzativo Unico in variante n. 35 del 04.05.2009;
- ♦ Provvedimento Autorizzativo Unico in variante n. 40 del 01.02.2010;
- ♦ Provvedimento Autorizzativo Unico in variante n. 51 del 05.05.2011.

Per lo stesso fabbricato è stata, inoltre, rilasciata dal comune di Troina, in data 22.07.2011, Autorizzazione di Agibilità.

- i.** Attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

j.m. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 3-4

3 Unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-1, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 3, categoria D8, rendita € 11.214,00;

4 Unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 4, categoria A3, classe 3, 2,5 vani, rendita € 109,75.

Le suddette unità immobiliari fanno parte di un unico fabbricato, ubicato in Troina alla contrada Purrazzo, realizzato su un appezzamento di terreno, oggi individuato **al catasto terreni al fg. 26, particella n. 843**. Vi si accede agevolmente attraverso una strada comunale, con la quale confina, e dista circa un chilometro dall'area abitata del comune di Troina.

Trattasi di un capannone prefabbricato (**FOTO NN. 13-15**), con strutture modulari, di recentissima costruzione, dalla superficie coperta di 1372 mq, di cui circa 1226 mq adibiti a deposito, formato da un unico grande ambiente, e circa 146 mq (su due livelli), destinati ad uffici ed alloggio custode.

La struttura del capannone è realizzata in cemento armato, con travi in c.a.p. prefabbricate.

L'unità immobiliare 3, individuata al fg.26, particella 843, sub 3, è costituita dall'intero spazio destinato a deposito (**FOTO N. 16**), dal corpo uffici posti al piano terra (**FOTO NN. 17-19**) e dal grande vano destinato all'amministrazione e/o sala riunione, al piano primo (**FOTO N. 20**), mentre l'unità immobiliare 4, individuata al fg.26, particella 843, sub 4, ubicata al piano primo, costituisce l'alloggio del custode, composto da tre vani ed un servizio igienico (**FOTO NN. 21-25**).

Al corpo uffici, così come all'alloggio custode, si può accedere direttamente dall'esterno o dall'interno dello stesso capannone.

All'esterno, perimetralmente al lotto, sono stati realizzati muri di contenimento ad altezze variabili ed un ampio piazzale in cemento, completo su uno solo dei lati lunghi ed uno solo dei lati corti dell'edificio. Il lotto è recintato e provvisto di cancello automatizzato. Il capannone è dotato di impianto antincendio.

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Considerata la sua tipologia edilizia e la sua distribuzione planimetrica, è preferibile che il capannone venga venduto in un unico lotto.

k.l.n. VALUTAZIONE IMMOBILI 3-4

Si puntualizza che la valutazione degli immobili:

3 Unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-1, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 3, categoria D8, rendita € 11.214,00;

4 Unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 4, categoria A3, classe 3, 2,5 vani, rendita € 109,75;

è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed imprenditori locali, circa la compravendita d'immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare.

La valutazione finale scaturisce, comunque, da un'ulteriore serie di considerazioni, relative alle peculiarità costruttive interne ed esterne dell'edificio, quali tipologia costruttiva, anno di costruzione, qualità delle rifiniture del deposito, alloggio custode, uffici ed aree esterne.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerate, dunque, le condizioni dell'intero fabbricato, la sua ubicazione, la sua superficie, e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'intero capannone viene stimato in **€ 960.000,00 (euro novecentosessantamilaeuro/00)**.

o. REGIME IVA

In base alla informazioni del debitore esecutato, si deduce che gli immobili di cui sopra rientrano tra i bene strumentali dell'attività svolta dal debitore; pertanto il trasferimento dell'immobile comporta il pagamento dell'IVA.

p. I dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota non corrispondono a quanto riscontrato sugli atti presenti attualmente al catasto.

In particolare come più volte ribadito, gli immobili, così come individuati catastalmente ai punti 3 e 4 dell'atto di pignoramento del procedimento in atto

del **29.03.2012**, e precisamente:

5 fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 1, natura D8;

6 fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 2, natura C;

allo stato attuale, e precisamente dal 18.07.2011 (data antecedente il pignoramento) risultano essere stati soppressi. La loro soppressione ha, tuttavia, originato i seguenti immobili:

- ♦ unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-1, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 3, categoria D8, rendita € 11.214,00;
- ♦ unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 4, categoria A3, classe 3, 2,5 vani, rendita € 109,75.



PIANO DI VENDITA

Alla luce di quanto sopra esposto viene di seguito predisposto un piano di vendita degli immobili sottoposti a pignoramento.

LOTTO N. 1

Appartamento, sito in Troina (EN), Via Tibullo n. 4, Piano I, riportato in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella 163 sub 4, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita € 263,39 (ALLEGATO N. 3 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE).

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato, sito alla Via Tibullo n. 4, ricadente nella lottizzazione C4, Lotto "44", del comune di Troina.

L'accesso all'appartamento avviene dalla Via Tibullo n. 4, attraverso una scala interna condominiale, non ancora completamente rifinita.

L'appartamento, dalla superficie lorda di circa mq. 132, è caratterizzato da un corridoio centrale, sul quale si aprono le porte di un ampio soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc, una lavanderia e due ripostigli. L'altezza di interpiano dell'appartamento è di metri 2.95.

Il suo stato generale è buono; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, le porte interne in legno, il pavimento in monocottura.

La distribuzione interna dell'appartamento (ALLEGATO N. 3) e dall'elaborato fotografico (ALLEGATO FOTOGRAFICO N. 2 – FOTO NN.1-10).

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

L'appartamento è pervenuto al debitore esecutato, quale bene personale, per atto di Donazione, stipulato, in data 03.11.1998, dal Notaio Alberto Spina in Agira, e trascritto, in data 18.11.1998, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna, ai nn. 8597/7659.

VALUTAZIONE

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, la sua superficie e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'appartamento viene stimato in **€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).**

Trattandosi di bene personale, il trasferimento dell'immobile non comporta il pagamento dell'IVA.

Per i restanti quesiti si rimanda alla precedente relazione.

LOTTO N. 2

Unità immobiliare, sita in Troina (EN), Via Traiano n. 9, Piano T, individuata in catasto (N.C.E.U.) al foglio 40, particella n. 163, sub 9 (ex sub 5), categoria C2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 204,52 (ALLEGATO N. 4 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE).

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale, destinato a deposito, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato, sito alla Via Traiano n. 9 / Via Tibullo n.4, ricadente nella lottizzazione C4, Lotto "44", del comune di Troina.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Via Traiano n. 9.

La superficie lorda dell'immobile è di circa 72 mq e l'altezza di interpiano è di metri 4,00.

La sua distribuzione interna e le sue rifiniture possono evincersi dalle planimetrie (ALLEGATO N. 4) e dall'elaborato fotografico allegato (ALLEGATO FOTOGRAFICO N. 2 – FOTO NN. 11-12).

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

È pervenuto al debitore esecutato, quale bene personale, per atto di Donazione, stipulato, in data 03.11.1998, dal Notaio Alberto Spina in Agira, e trascritto, in data 18.11.1998, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna, ai nn. 8597/7659.

VALUTAZIONE

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, la sua superficie e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'immobile viene stimato in **€ 32.000,00 (euro trentaduemila/00).**

Trattandosi di bene personale, il trasferimento dell'immobile non comporta il pagamento dell'IVA.

Per i restanti quesiti si rimanda alla precedente relazione.

LOTTO N. 3

I dati riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota non corrispondono a quanto riscontrato sugli atti presenti attualmente al catasto.

In particolare, gli immobili, così come individuati catastalmente ai punti 3 e 4 dell'atto di pignoramento del procedimento in atto del 29.03.2012, e precisamente:

- ♦ fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 1, natura D8;
- ♦ fabbricato, sito in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 816 sub 2, natura C;

allo stato attuale, e precisamente dal 18.07.2011 (data antecedente il pignoramento) risultano essere stati soppressi. La loro soppressione ha, tuttavia, originato i seguenti immobili:

- ♦ **unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-1, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 3, categoria D8, rendita € 11.214,00;**
- ♦ **unità immobiliare, sita in Troina (EN), Contrada Purrazzo sn, Piano T-I, in catasto (N.C.E.U.) foglio 26, particella 843 sub 4, categoria A3, classe 3, 2,5 vani, rendita € 109,75 (ALLEGATO N. 6 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE).**

DESCRIZIONE

Le suddette unità immobiliari fanno parte di un unico fabbricato, ubicato in Troina alla contrada Purrazzo, realizzato su un appezzamento di terreno, oggi individuato al catasto terreni al fg. 26, particella n. 843. Vi si accede agevolmente attraverso una strada comunale, con la quale confina, e dista circa un chilometro dall'area abitata del comune di Troina.

Trattasi di un capannone prefabbricato (foto nn. 13-15), con strutture modulari, di recentissima costruzione, dalla superficie coperta di 1372 mq, di cui circa 1226 mq adibiti a deposito, formato da un unico grande ambiente, e circa 146 mq (su due livelli), destinati ad uffici ed alloggio custode.

La struttura del capannone è realizzata in cemento armato, con travi in c.a.p. prefabbricate.

L'unità immobiliare 3, individuata al fg.26, particella 843, sub 3, è costituita dall'intero spazio destinato a deposito (foto n. 16), dal corpo uffici posti al piano terra (foto nn. 17-19) e dal grande vano destinato all'amministrazione e/o sala riunione, al piano primo (foto n. 20), mentre l'unità immobiliare 4, individuata al fg.26, particella 843, sub 4, ubicata al piano primo, costituisce l'alloggio del custode, composto da tre vani ed un servizio igienico (foto nn. 21-25). Al corpo uffici, così come all'alloggio custode, si può accedere direttamente dall'esterno o dall'interno dello stesso capannone.

All'esterno, perimetralmente al lotto, sono stati realizzati muri di contenimento ad altezze variabili ed un ampio piazzale in cemento, completo su uno solo dei lati lunghi ed uno solo dei lati corti dell'edificio. Il lotto è recintato e provvisto di cancello automatizzato.

L'immobile è di proprietà esclusiva del debitore esecutato ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Attualmente gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

VALUTAZIONE

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, la sua superficie e quanto altro prima detto in descrizione, il valore dell'intero immobile viene stimato in **€ 960.000,00 (euro novecentosessantamilaeuro/00)**.

In base alla informazioni del debitore esecutato, si deduce che gli immobili di cui sopra rientrano tra i bene strumentali dell'attività svolta dal debitore; pertanto il trasferimento dell'immobile comporta il pagamento dell'IVA.

Per i restanti quesiti si rimanda alla precedente relazione.



Nella speranza, dunque, di aver chiaramente ed esaurientemente risposto ai quesiti posti dal G.E., conscia di aver serenamente operato in perfetta buona fede, la sottoscritta C.T.U. rassegna la propria relazione di Consulenza Tecnica, corredata di allegati e fascicoli di parte.

ELENCO ALLEGATI

1. ALLEGATO N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. ALLEGATO N. 2 - ELABORATO FOTOGRAFICO (FOTO 1-25);
3. ALLEGATO N. 3 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE (FG.40 - PART. 163 SUB 4);
4. ALLEGATO N. 4 - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE (FG.40 - PART. 163 SUB 9);
5. ALLEGATO N. 5 - VISURE CATASTALI (FG. 26 - PART. 843 SUB 3 E 4, EX PART. 816 SUB 1 E 2);
6. ALLEGATO N. 6 - ESTRATTO DI MAPPA – PLANIMETRIE (FOGLIO 26, PART. 843 SUB 3 E 4).

Nicosia, 14-03-2013

IL C.T.U.

(Dr. Ing. Cristina Restivo)

