STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Randisi Francesco
C.so Umberto, 304 - 94013 Leonforte (En)
Tel./Fax 0935 905586 - Cell. 3383237578
e-mail: ing.francescorandisi@alice.it

- TRIBUNALE DI ENNA -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.: Dott. Ing. Randisi Francesco

Causa civile: procedura esecutiva immobiliare con numero di ruolo generale 96/2016
promossa da Unicredit s.p.a. contro [redacted]
giusta provvedimento del G.E. Dott.ssa Evelia Tricani del 27/01/2017

Leonforte, lì 08/05/2017

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dott. Ing. RANDISI FRANCESCO N. 615 Sez. A Settore: a) b) c)

In fede il C.T.U.
Ing. Francesco Randisi

www.ing-francescorandisi.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE GENERALE

1. PREMESSA 2

2. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 3

3. RISPOSTE AI QUESITI 13

Quesito a) 13
Quesito b) 18
Quesito c) 20
Quesito d) 23
Quesito e) 23
Quesito f) 24
Quesito g) 26
Quesito h) 28
Quesito i) 29
Quesito l) 30
Quesito m) 30
Quesito n) 31
Quesito o) 32
Quesito p) 33
Quesito q) 38
Quesito r) 40
Quesito s) 40
Quesito t) 41
Quesito u) 41

4. CONCLUSIONI 42

5. ALLEGATI 43

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile: procedura esecutiva immobiliare con numero di ruolo generale 96/2016 promossa da Unicredit s.p.a. contro [redacted] giusta provvedimento del G.E. Dott.ssa Evelia Tricani del 27/01/2017

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Randisi Francesco nato a Enna il 27/05/1978, con studio tecnico in Leonforte, C.so Umberto n. 304, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 615, ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Enna, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani del 27/01/2017. Il giorno 03/02/2017 il sottoscritto si recava presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ed in tale data riceveva l'incarico da parte del Cancelliere e Funzionario Giudiziario Filippo Saraniti, procedendo al giuramento di rito (vedi All. 7), ed al ritiro della documentazione di interesse presente nei fascicoli agli atti.

Successivamente il C.T.U. dava inizio alle ricerche documentali necessarie per l'espletamento del mandato conferitogli, consistenti nel reperimento delle visure catastali, delle visure planimetriche e dei certificati di destinazione urbanistica relativi ai fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare, presso l'agenzia del territorio di Enna e presso il settore dei servizi tecnici ed urbanistici del comune di Enna.

Considerato il tempo necessario allo studio della documentazione presente nei fascicoli ed al reperimento della documentazione necessaria non presente in atti, e considerando i tempi tecnici occorrenti ai vari uffici per il rilascio di tale documentazione, il giorno 23/02/2017, il sottoscritto invitava le parti ad intervenire per l'inizio delle operazioni peritali il giorno stabilito, ovvero il 06/03/2017 alle ore 09:00 circa, al fine di porre all'attenzione del C.T.U. eventuali elementi ed osservazioni utili all'espletamento del mandato conferitogli, dandone conferma a mezzo di comunicazione via PEC all'Avv. Polizzotto in qualità di legale per UniCredit S.p.A., e tramite raccomandata R/R a [redacted] fissando come luogo dell'incontro il rifornimento Esso situato sulla Strada Provinciale 4 a 2 km circa dall'ingresso Nord di Valguarnera Caropepe, per poi proseguire insieme agli intervenuti con la visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, immobili siti in Enna, contrada Gallizzi snc (comunicazione di inizio delle operazioni peritali di giorno 23/02/2017 All. 5).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il giorno 06/03/2017, all'ora prefissata lo scrivente si recava nei luoghi stabiliti per l'incontro e successivamente, assieme agli intervenuti, si recava presso contrada Gallizzi snc in Enna, ovvero presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, accompagnato dall'Arch. Valentina Crimì in qualità di propria assistente, espletando i necessari adempimenti.

Al sopralluogo si presentava, unico intervenuto alle operazioni peritali, [redacted], in qualità di proprietario degli immobili oggetto della procedura esecutiva, in rappresentanza anche [redacted]

Il sottoscritto dava quindi inizio alle operazioni peritali, leggendo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Adito al [redacted] che avendo udito con attenzione tali quesiti, dichiarava, prima di iniziare con i rilievi del caso, che gli immobili in questione erano concessi in locazione a [redacted], e nell'occasione consegnava anche copia di tale contratto di locazione al C.T.U. (All. 6). Inoltre lo stesso [redacted] faceva anche rilevare che l'accesso agli immobili oggetto della suddetta procedura esecutiva, fosse possibile solo tramite l'attraversamento dei terreni circostanti e confinanti con la strada pubblica, terreni che risultano di proprietà di terzi, ovvero [redacted] Si rilevava infatti come la corte entro cui ricadevano gli immobili oggetto di C.T.U., fosse confinante con tali fondi che risultavano chiusi da recinzione e relativo cancello di accesso.

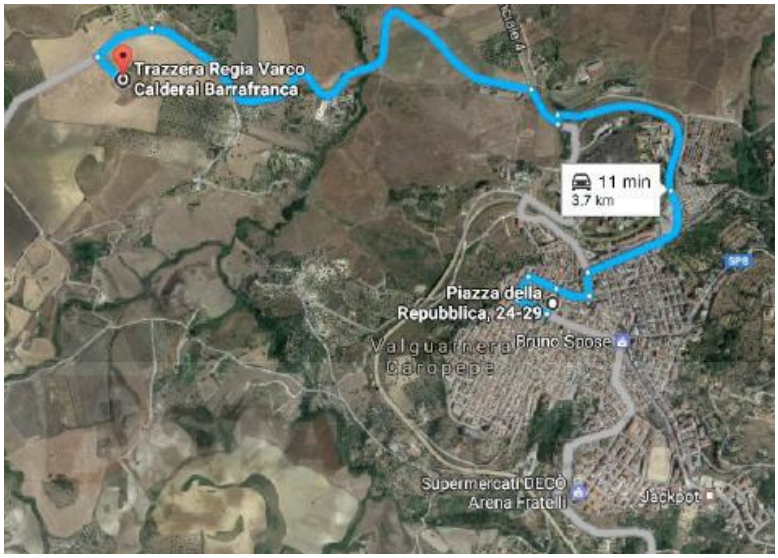
Si è proceduto quindi eseguendo rilievo esterno ed interno delle singole unità immobiliari, sia fotografico che dimensionale, verificando lo stato degli immobili e la loro reale consistenza, con l'ausilio dell'Arch. Crimì che per l'occasione assisteva il sottoscritto C.T.U. in tali fasi di rilievo. Concluse le operazioni di rilievo, venivano con esse concluse anche le operazioni peritali, redigendo il relativo verbale allegato alla presente (All. 5), che veniva letto e sottoscritto dall'unico intervenuto.

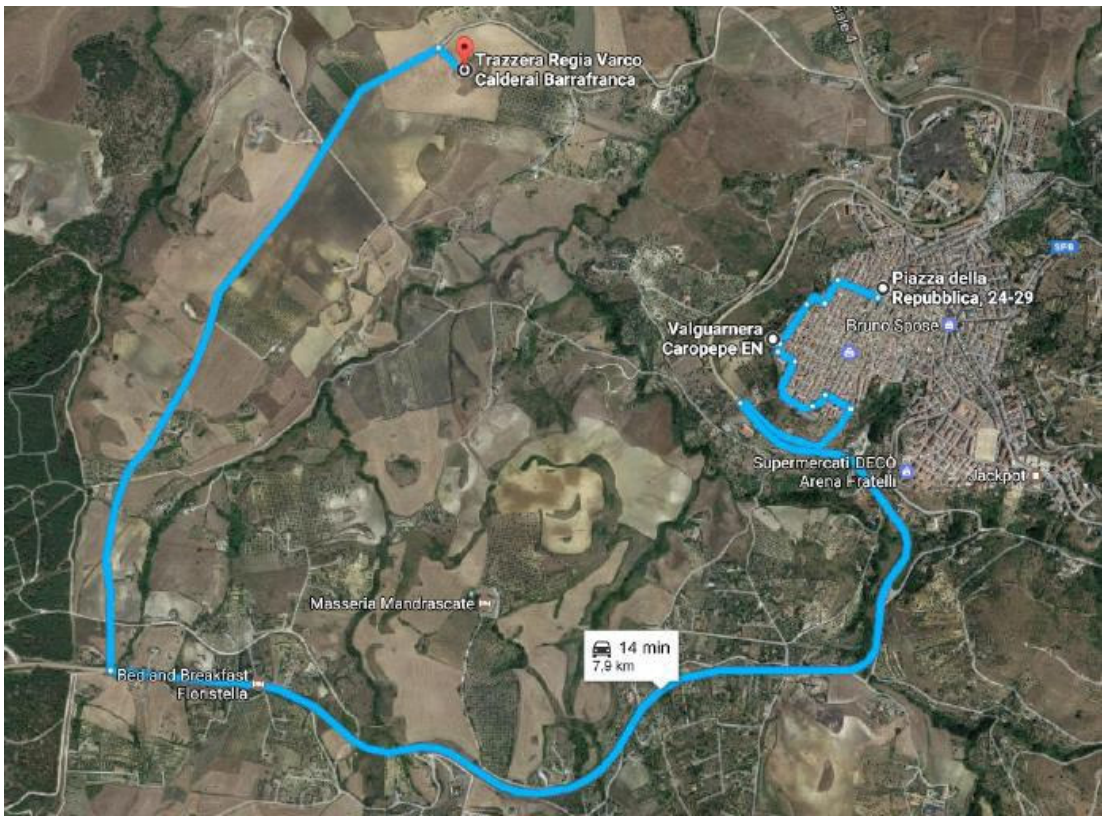
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono situati a circa 4 Km da Valguarnera Caropepe, seguendo il percorso che dall'ingresso Nord del suddetto Comune porta dapprima sulla Strada Provinciale 4 in direzione Dittaino, e subito dopo devia dalla S.P. 4 (dopo solo circa 1,5

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Km), sulla Trazzera Regia Varco Calderai Barrafranca per poi arrivare dopo circa 2,5 km presso il fondo su cui insistono i fabbricati di cui sopra. Un tragitto alternativo, risultante più lungo (circa 8 Km), ma meno impervio del precedente, è quello che invece è possibile intraprendere seguendo il percorso che dall'ingresso Sud di Valguarnera Caropepe porta sulla Strada Statale 117 bis in direzione di Piazza Armerina, per poi deviare, subito dopo aver attraversato il viadotto Floristella (dopo circa 4 Km), sulla Trazzera Regia Varco Calderai Barrafranca ed arrivare dopo circa ulteriori 3 Km a destinazione.

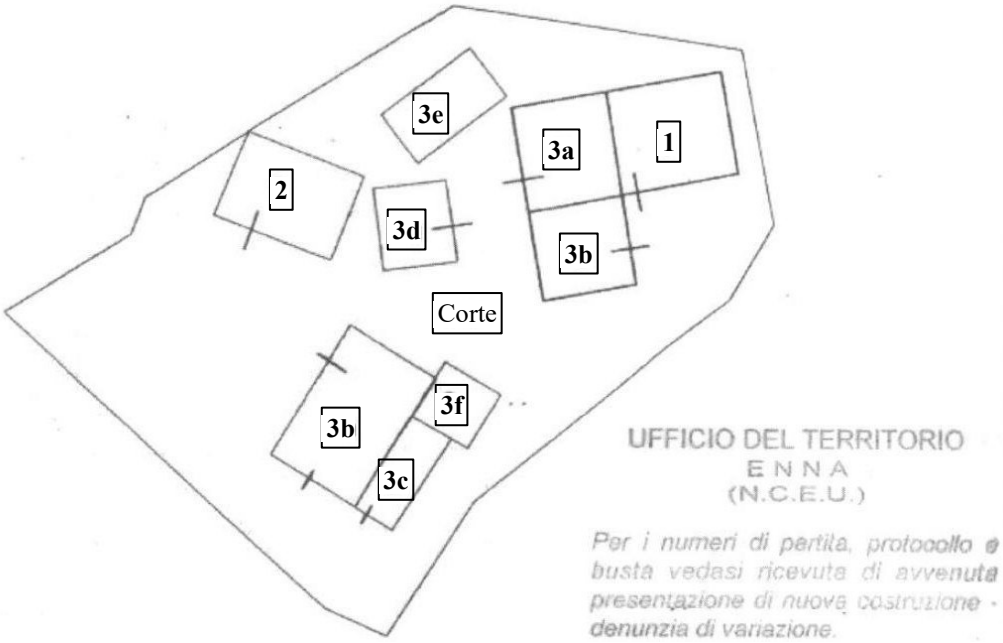




Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per accedere alla corte ed agli immobili in questione, bisogna proseguire per ulteriori 100 metri circa su viale alberato, insistente su terreni di proprietà di terzi, completamente recintati e a cui si ha accesso tramite cancello di accesso appunto, giungendo quindi sulla corte di pertinenza degli immobili oggetto della procedura esecutiva ed in prossimità degli stessi immobili dunque.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Prima di descrivere singolarmente i vari immobili, si rende necessario fare alcune precisazioni, che riguardano in generale tutti i fabbricati rilevati. I fabbricati risalgono quasi tutti con buona approssimazione agli anni '50-'60, infatti è facilmente intuibile la loro originaria consistenza e logica costruttiva, analizzando la distribuzione interna molto semplice tipica di quel periodo ed il contesto rurale in cui è inserita oltre che la funzione o destinazione d'uso degli immobili e la loro condizione da un punto di vista strutturale ed edilizio.

Purtroppo le condizioni generali dei fabbricati sono da considerarsi in alcuni casi pessime, infatti essi risultano quasi tutti in uno stato di degrado molto avanzato, ed è presumibile esse siano dovute alla mancanza di qualunque tipo di intervento di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, negli ultimi 15-20 anni, cosa che ha determinato ingenti infiltrazioni dai solai di copertura piani, che chiaramente non risultano più ben impermeabilizzati, oltre che infiltrazioni di umidità da risalita, infatti le costruzioni non risultano in alcun modo isolate dal terreno.

Da un punto di vista strutturale, i fabbricati risultano tutti con struttura mista, infatti, se la struttura portante rilevata è riconducibile ad una struttura in muratura in cui le pareti perimetrali rappresentano appunto le mura portanti vere e proprie, i solai di copertura piani però risultano in latero-cemento. In qualche caso infine sono stati pure realizzati dei rinforzi strutturali attraverso dei piccoli pilasti e travi di rinforzo. La parte strutturale risulta in generale in buono stato e solo in alcuni casi da ripristinare con interventi di recupero.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Alcuni solai di copertura risultano del tutto crollati (come nel caso del fienile), ed in altri casi, i solai di copertura risultano talmente danneggiati da richiedere quasi certamente un loro completo ripristino, magari con elementi alleggeriti (ad esempio tramite l'utilizzo di pignatte in polistirolo), ma bisognerebbe anche valutare, in fase di rispristino appunto, con delle indagini più accurate, se si renda necessaria, per alcune porzioni di tali solai, una loro completa demolizione e ricostruzione. In certi casi è però possibile di certo recuperare i solai di copertura esistenti, anche se con degli interventi di ripristino considerevoli (come quelli già descritti), ed infine in altri casi ancora, non risulta necessario intervenire sui solai, ma eventualmente soltanto su una loro adeguata impermeabilizzazione.

Anche le mura perimetrali risultano in alcuni casi molto danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua provenienti sia dalla copertura che dal terreno, cosa che ha anche determinato che gli intonaci, sia interni che esterni, oggi risultino in buona parte da picchettare e rifare ex-novo, quando non altrimenti recuperabili.

In alcuni casi sono rilevabili delle crepe sulle murature, forse dovute anche a delle piccole erosioni del basamento in pietra, causate presumibilmente da movimenti o smottamenti del terreno sottostante. Ciò ha determinato alcune lacune negli elementi basali delle murature perimetrali, infatti risultano mancanti alcune pietre che hanno lasciato dei vuoti che, se non ripristinate correttamente, potrebbero comportare ulteriori cedimenti delle murature portanti.

Al fine di meglio apprezzare quanto fin qui descritto e ciò che verrà di seguito rilevato, si rimanda alla visione del rilievo fotografico allegato (All. 1). Di seguito infatti si procede ad una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto dell'esecuzione, seguendo lo stesso ordine della certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, presente in atti.

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, l'edificio è situato a NORD-EST rispetto al complesso di fabbricati, e risulta adiacente ad altri edifici di cui al punto 3), oltre che confinante con la corte pertinenziale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione: tale abitazione rurale a piano terra di circa 84 mq, con un'altezza degli ambienti di circa 3,5 metri, è composta da una stanza all'ingresso di circa 24 mq a cui si affacciano tutte le altre stanze, nello specifico due stanze di circa 14 mq, WC di circa 2,2 mq e cucina di circa 5,1 mq, inoltre un'apertura con porta in legno mette in comunicazione tale edificio con quello adiacente (deposito per macchine e mezzi agricoli di cui al successivo punto 3). Ogni stanza è provvista di finestra con grate, tranne che per la stanza all'ingresso in cui l'unica apertura è la porta d'ingresso. I serramenti esterni in legno risultano anch'essi molto vecchi e nella maggior parte dei casi danneggiati e non efficienti, quindi si presume debbano essere sostituiti così come la porta d'ingresso, invece risultano in alcuni casi recuperabili le porte interne anch'esse in legno. Valgono anche per questo edificio le considerazioni già fatte in premessa a questo paragrafo, riguardo alle condizioni generali degli immobili, e nello specifico, riguardo a questo fabbricato, si ipotizza che il solaio debba essere ripristinato in alcune sue parti con gli interventi già descritti precedentemente, considerando il ripristino delle parti troppo ammalorate ed il recupero delle parti non ancora troppo deteriorate. Risulta da rifare l'impermeabilizzazione del solaio di copertura. Gli intonaci risultano in parte in discreto stato, anche se vi sono porzioni completamente da rimuovere e ripristinare. La pavimentazione risulta in alcune stanze rimossa ed in alcune stanze alquanto rovinata e quindi totalmente da rifare. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, l'edificio è situato a NORD-OVEST rispetto al complesso di fabbricati, e risulta come un edificio isolato, in quanto non adiacente ad altri fabbricati, confinante con la corte pertinenziale.

Descrizione: tale abitazione rurale a piano terra di circa 72 mq, con un'altezza degli ambienti di circa 3,5 metri, è composta da una stanza all'ingresso di circa 17 mq a cui si affacciano tutte le altre stanze, nello specifico due ulteriori stanze una di circa 14,5 mq e l'altra di circa 10,5 mq, WC di circa 2,1 mq e cucina di circa 3,9 mq. Ogni stanza è provvista di finestra e la stanza all'ingresso è provvista anche di porta di ingresso. I serramenti in legno risultano, quando non sono del tutto assenti, danneggiati e non efficienti e quindi da sostituire completamente. Le porte interne in legno risultano assenti in qualche caso, e dove presenti recuperabili. Valgono anche per questo edificio le considerazioni già fatte in premessa a questo paragrafo, riguardo alle condizioni generali

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

degli immobili, e nello specifico, riguardo a questo fabbricato, si ipotizza, come nel caso precedente, che il solaio debba essere ripristinato in alcune sue parti con gli interventi già descritti precedentemente, considerando il ripristino delle parti troppo ammalorate ed il recupero delle parti non ancora troppo deteriorate. Risulta da rifare l'impermeabilizzazione del solaio di copertura. Gli intonaci risultano in cattivo stato, sia per le infiltrazioni dal solaio di copertura che per umidità da risalita, soprattutto per le pareti perimetrali contro terra, risultano in discreto stato solo gli intonaci di alcuni tramezzi interni, quindi la maggior parte di essi è da rimuovere tramite picchettatura e da ripristinare. La pavimentazione risulta in alcune stanze rimossa ed in alcune stanze alquanto rovinata e quindi totalmente da rifare. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m² 1.574, composto da:***

   a) ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli della superficie di m² 45;***

   Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, l'edificio è situato a NORD-EST rispetto al complesso di fabbricati, e risulta adiacente al fabbricato per civile abitazione di cui al punto 1) e all'edificio di cui al successivo punto 3b), oltre che confinante con la corte pertinenziale.

   Descrizione: tale deposito per macchine e mezzi agricoli a piano terra di circa 45 mq, altezza di circa 3,5 metri, è composto da un unico ambiente senza suddivisioni interne, seppur sia presente un pilastrino centrale ed una sottile trave, e con finestre alte sulle pareti perimetrali esterne e grande portone in legno per consentire l'accesso ai mezzi appunto, un altro accesso avviene dalla porta che lo mette in comunicazione con il fabbricato adiacente di cui al punto 1). I serramenti in legno risultano come negli altri casi molto vecchi e qualcuno pure vistosamente danneggiato e quindi da sostituire, anche se alcuni di essi potrebbero essere recuperati, vista anche la destinazione d'uso di quest'ambiente, seppur con una limitata efficacia ed efficienza. Valgono anche per questo edificio le considerazioni già fatte in premessa a questo paragrafo, riguardo alle condizioni generali degli immobili, seppur in questo caso il solaio non risulti danneggiato a tal punto da ritenere necessari interventi importanti di ripristino, anche se si ipotizza debba essere ripristinato nelle sue parti deteriorate e di certo sia da rifare l'impermeabilizzazione del solaio di copertura. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

b) N. 2 stalle della superficie di m² 139;

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, i due edifici sono situati, uno a NORD-EST rispetto al complesso di fabbricati e risultante adiacente all'edificio di cui al precedente punto 3a) oltre che confinante con la corte pertinenziale, l'altro a SUD sempre rispetto al complesso di fabbricati e risultante adiacente agli edifici di cui ai successivi punti 3f) e 3c) oltre che confinante con la corte pertinenziale.

Descrizione: tali stalle, sono entrambe a piano terra, la prima, quella più piccola situata a NORD-OVEST rispetto al complesso di edifici, di circa 49 mq ed altezza di circa 3,5 metri, la seconda più grande situata a SUD rispetto al complesso di edifici, di circa 90 mq ed altezza di circa 3,5 metri. La prima delle due (la più piccola) assomiglia, da un punto di vista strutturale, al fabbricato di cui al punto 3a) a cui risulta adiacente, infatti come in quel caso è presente un pilastrino centrale e una sottile trave; è realizzata al suo interno una suddivisione con dei blocchi in tufo che non arrivano però al solaio, che quindi individuano due ambienti separati. Sono presenti delle finestre sulle pareti perimetrali esterne e un grande portone in legno. La seconda delle due (la più grande), risulta anch'essa suddivisa in due ambienti distinti, uno più piccolo e l'altro decisamente più grande che presenta una grossa trave centrale. Nel primo ambiente è presente soltanto una porta di accesso dall'esterno e non sono presenti finestre, mentre il secondo ambiente più ampio presenta sia delle finestre alte che un grande portone di accesso in legno. In entrambe le stalle, i serramenti in legno risultano come negli altri casi molto vecchi e qualcuno pure danneggiato, ma vista la destinazione d'uso di questi ambienti, tutto sommato si ritiene possano essere ripristinabili seppur con una limitata efficacia ed efficienza. Per quanto riguarda la prima stalla i solai risultano in buono stato e non sembrano esserci i danni da infiltrazione presenti negli altri casi, anche gli intonaci, pur essendo in parte da rifare, non sembrano presentare danni da umidità o infiltrazione. Discorso a parte è da farsi per la stalla più grande, infatti, in questo caso, nel primo ambiente, quello più piccolo, il solaio di copertura risulta quasi totalmente devastato dalle infiltrazioni d'acqua, tanto che le pignatte in laterizio risultano tutte rotte, e anche gli intonaci delle pareti risultano molto danneggiati da tali infiltrazioni. Il secondo ambiente, quello più ampio invece sembra presentarsi in condizioni migliori, infatti, se lateralmente, le condizioni del solaio e delle pareti risultano simili a quelle dell'ambiente adiacente, e quindi con evidenti segni dovuti alle infiltrazioni (anche qui le pignatte risultano in parte rotte), al centro il solaio non presenta gravi segni dovuti alle infiltrazioni. Non risulta chiaro, quindi, senza procedere ad eseguire indagini più approfondite, se si renda necessario abbattere parti di solaio, o se sia possibile recuperarlo, seppur con i considerevoli interventi per il rifacimento delle parti troppo ammalorate ed il recupero delle parti

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

non ancora troppo deteriorate di cui già si è detto in premessa. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

c) N. 1 fienile della superficie di m² 30;

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, l'edificio è situato a SUD sempre rispetto al complesso di fabbricati e risultante adiacente agli edifici di cui ai successivi punti 3b) (stalla grande) e 3f) oltre che confinante con la corte pertinenziale.

Descrizione: tale fienile a piano terra, situato appunto in adiacenza alla stalla grande, con superficie circa 30 mq e più basso rispetto agli altri edifici, si presenta non più provvisto di alcuna copertura, risultando quindi a cielo aperto, essendo presenti attualmente soltanto le pareti perimetrali realizzate in blocchi di tufo, che individuano un unico ambiente senza alcuna suddivisione interna. Non sono presenti delle finestre ma un'unica apertura sulla parete perimetrale di SUD-OVEST, apertura che risulta però sprovvista di alcun tipo di porta o serramento. Le pareti perimetrali rimaste in piedi non risultano intonacate e non sono visibili danni causati da umidità o infiltrazione. Anche la stessa pavimentazione risulta inesistente, risultando completamente ricoperta da folto strato erboso e vegetativo. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

d) N. 1 porcile della superficie di m² 38;

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, l'edificio è situato in posizione centrale rispetto al complesso di fabbricati che lo circondano e risulta confinante da ogni lato con la corte pertinenziale.

Descrizione: tale porcile a piano terra, è composto da due locali adiacenti di dimensioni circa equivalenti, separati da una parete, in parte coperti ed in parte scoperti; la superficie totale è di circa 38 mq ed altezza di circa 2,5 metri relativamente alle parti coperte. La parte strutturale è rappresentata dalle sole pareti perimetrali su cui è poggiato il solaio di copertura che anche in questo caso si presenta quasi del tutto danneggiato da infiltrazioni dalla copertura, tanto che le pignatte in laterizio risultano tutte rotte, e anche le pareti risultano danneggiate da umidità sia da risalita che proveniente dalle infiltrazioni piovose. Risulta evidente come il solaio in questo caso risulti talmente danneggiato, al punto che, data anche la sua esigua estensione, se ne consiglia una completa demolizione e ricostruzione. Sono presenti due finestre e due aperture di accesso, una per ogni ambiente coperto, ma non sono più esistenti i serramenti ed una delle due porte, mentre l'altra porta in legno, seppur in pessime condizioni, risulta esistente. Le parti esterne scoperte risultano delimitate da un muretto perimetrale e da un divisorio tra i due ambienti che individuano due piccoli cortili, ognuno provvisto di accesso con apertura in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tale muretto perimetrale. Gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione, oltre che sanitario risultano completamente assenti.

e) N. 1 vasca della superficie di m² 41;

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, il fabbricato è situato all'estremità NORD del complesso e risulta confinante da tre lati con la corte pertinenziale e nel suo lato NORD (unico lato che risulta fuori terra), con terreno adiacente.

Descrizione: tale vasca per la raccolta delle acque piovane per usi irrigui, della superficie di circa 41 mq, profonda circa 2,5 metri, si presenta in buon condizioni generali, risulta realizzata completamente in calcestruzzo armato, sono evidenti solo alcune crepe e per ciò l'unico intervento eventualmente proponibile, si ipotizza possa essere quello di impermeabilizzazione.

f) N. 1 concimaia della superficie di m² 25;

Ubicazione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, il fabbricato è situato a SUD sempre rispetto al complesso di fabbricati e risultante adiacente agli edifici di cui ai precedenti punti 3b) (stalla grande) e 3c) oltre che confinante con la corte pertinenziale.

Descrizione: tale concimaia per la raccolta dei reflui organici della stalla, della superficie di circa 25 mq, profonda circa 1 metro, si presenta in buon condizioni generali, risulta realizzata completamente in muratura, e l'unico intervento eventualmente proponibile, si ipotizza possa essere quello di impermeabilizzazione, allo scopo di evitare infiltrazioni dei liquami nei fabbricati adiacenti, visto che essa si trova ad una quota più elevata rispetto alla stalla grande ed al fienile.

Infine tali fabbricati fin qui descritti, risultano circondati da:

Corte pertinenziale (anch'essa appartenente al Sub 3 precedente);

Ubicazione e Descrizione: come è possibile denotare dalla foto aerea e dallo schema sopra riportati, la corte, rappresentando lo spazio aperto delimitato in tutto o in parte dagli edifici, risulta circondare i fabbricati descritti ed essa risulta a sua volta circondata da ogni lato e in ogni direzione dai fondi di proprietà di terzi che bisogna appunto attraversare per giungere fino ad essa e quindi in prossimità dei fabbricati. La sua superficie commerciale totale è di circa 1.256 mq (al netto della superficie occupata dai fabbricati di cui al punto 3) appunto) e risulta realizzata in terreno battuto, essendo assente qualunque tipo di lastricatura o di pavimentazione stradale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e 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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'esatta identificazione dei beni pignorati, nonché delle eventuali pertinenze ed accessori, è stata resa possibile grazie:

- all'esame della certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, con studio in Palermo, via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, redatta ai sensi dell'ex L. 03/08/1998 n. 302, relativa agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 25/11/2016 rep. N. 1152/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna nei confronti di [redacted]
- all'esame delle visure per immobile allegate, e delle planimetrie catastali, da cui risulta che gli immobili oggetto del pignoramento sono di proprietà dei Sig.ri [redacted] ognuno per la quota di 500/1000;
- alle verifiche ed al sopralluogo effettuati sugli immobili, e alle conseguenti operazioni di rilievo fotografico e dimensionale.

Nello specifico, dalla certificazione ipocastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, di cui sopra, è stato possibile rilevare la seguente consistenza degli immobili:

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m² 1.574, composto da:***
   a) ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli della superficie di m² 45;***
   b) ***N. 2 stalle della superficie di m² 139;***
   c) ***N. 1 fienile della superficie di m² 30;***
   d) ***N. 1 porcile della superficie di m² 38;***
   e) ***N. 1 vasca della superficie di m² 41;***
   f) ***N. 1 concimaia della superficie di m² 25.***

Tale descrizione ha trovato conferma nei documenti catastali visionati ed anche nei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, da cui emerge, relativamente agli immobili oggetto di procedura esecutiva appunto, la stessa consistenza di quella descritta nella certificazione ipocatastale anzidetta. Quindi, in virtù di tali rilievi e verifiche, oltre che dopo attenta consultazione della documentazione in atti e di quella reperita dal sottoscritto, è possibile confermare che non vi è alcuna discrepanza tra quanto descritto nella documentazione presente agli atti e ciò che è stato rilevato direttamente dal sottoscritto C.T.U., sia dai documenti catastali, che direttamente durante le operazioni di sopralluogo.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

L'attuale identificazione catastale dei beni, come essa risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio di Enna, è di seguito riportata:

CATASTO DEI FABBRICATI

1) ***Fabbricato sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., piano T, foglio 184 particella 216 sub 1:***

COMUNE: *Enna, Contrada Gallizzi snc, piano T;*

DATI IDENTIFICATIVI: *foglio 184, particella 216, sub 1;*

DATI DI CLASSAMENTO: *zona cens. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

totale 84 m² (totale escluse aree scoperte: 84 m²), rendita € 153,39;

DATI DERIVANTI DA: *variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

[redacted]

2) ***Fabbricato sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., piano T, foglio 184 particella 216 sub 2:***

COMUNE: *Enna, Contrada Gallizzi snc, piano T;*

DATI IDENTIFICATIVI: *foglio 184, particella 216, sub 2;*

DATI DI CLASSAMENTO: *zona cens. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 72 m² (totale escluse aree scoperte: 72 m²), rendita € 153,39;*

DATI DERIVANTI DA: *variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

[redacted]

ASTAlegale.net

3) ***Fabbricato sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., piano T, foglio 184 particella 216 sub 3:***

COMUNE: *Enna, Contrada Gallizzi snc, piano T lotto RR;*

DATI IDENTIFICATIVI: *foglio 184, particella 216, sub 2;*

DATI DI CLASSAMENTO: *zona cens. 2, categoria D/1, rendita € 846,99;*

DATI DERIVANTI DA: *variazione toponomastica del 06/12/2004 protocollo n. EN0149211 in atti dal 06/12/2004 variazione di toponomastica (n. 82761.1/2004);*

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE:

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'attuale identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, comprese pertinenze, accessori e servitù, risulta, per quanto riguarda gli immobili sopra menzionati, aderente a quella riportata nella documentazione presente agli atti.

CONFINI DEGLI IMMOBILI

Riguardo l'identificazione dei confini, con riferimento ai dati emersi in sede di sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, è possibile affermare quanto segue:

- l'accesso agli immobili di cui sopra e quindi alla relativa corte di pertinenza, avviene percorrendo terreno agricolo di proprietà di terzi ([redacted] e tale fondo inoltre risulta completamente recintato e chiuso da cancello di accesso, di conseguenza, la corte su cui insistono gli immobili di cui sopra, è confinante con i terreni agricoli di proprietà dei Sig.ri [redacted]
- è possibile stabilire per i beni oggetto di pignoramento, secondo l'ordine seguito nella presente trattazione, che i loro confini risultano quelli di seguito indicati:

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune,*** confina:
   a NORD con corte pertinenziale,
   a SUD con corte pertinenziale,
   a EST con corte pertinenziale,
   a OVEST con il fabbricato al successivo punto 3), più precisamente con il deposito per macchine e mezzi agricoli, a cui risulta adiacente.

2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune,*** risulta distaccato dalle altre unità immobiliari, confina:
   a NORD-EST risulta in parte su terrapieno e prospiciente alla vasca al successivo punto 3),
   a SUD-OVEST con corte pertinenziale,
   a SUD-EST risulta in parte su terrapieno e prospiciente al porcile al successivo punto 3),
   a NORD-OVEST con corte pertinenziale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m² 1.574, composto da:***

a) ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli della superficie di m² 45,*** confina:
a NORD con corte pertinenziale,
a SUD con una delle due stalle di seguito indicate, a cui risulta adiacente,
a EST con il fabbricato per civile abitazione di cui al precedente punto 1), a cui risulta adiacente,
a OVEST con corte pertinenziale e prospiciente alla vasca ed al porcile.

b) ***N. 2 stalle della superficie di m² 139,***
- la prima delle due stalle (la più piccola), come già anticipato, confina:
  a NORD con deposito per macchine e mezzi agricoli di cui prima,
  a SUD con corte pertinenziale,
  a EST con corte pertinenziale,
  a OVEST con corte pertinenziale;
- la seconda delle due stalle (la più grande), confina:
  a NORD-EST con corte pertinenziale,
  a SUD-OVEST con corte pertinenziale,
  a SUD-EST con fienile e concimaia,
  a NORD-OVEST con corte pertinenziale.

c) ***N. 1 fienile della superficie di m² 30,*** confina:
a NORD-EST con concimaia,
a SUD-OVEST con corte pertinenziale,
a SUD-EST con corte pertinenziale,
a NORD-OVEST con la seconda delle due stalle (la più grande).

d) ***N. 1 porcile della superficie di m² 38,*** risulta distaccato dalle altre unità immobiliari, confina:
a NORD con corte pertinenziale,
a SUD con corte pertinenziale e prospiciente la seconda stalla (quella più grande) e la concimaia,
a EST con corte pertinenziale e prospiciente il magazzino per il deposito di macchine e mezzi agricoli e con la prima stalla (la più piccola),
a OVEST con corte pertinenziale e prospiciente al fabbricato per civile abitazione di cui

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

al precedente punto 2).

e) ***N. 1 vasca della superficie di m² 41,*** risulta distaccata dalle altre unità immobiliari ed interrata su tre lati, confina:
a NORD-EST con corte pertinenziale,
a SUD-OVEST con corte pertinenziale e prospiciente al fabbricato per civile abitazione di cui al precedente punto 2) ed al porcile,
a SUD-EST con corte pertinenziale e prospiciente il magazzino per il deposito di macchine e mezzi agricoli ed il porcile,
a NORD-OVEST unico lato in parte fuori terra, con corte pertinenziale.

f) ***N. 1 concimaia della superficie di m² 25,*** confina:
a NORD-EST con corte pertinenziale e prospiciente ad una delle due stalle (la più piccola),
a SUD-OVEST con fienile a cui risulta adiacente,
a SUD-EST con corte pertinenziale,
a NORD-OVEST con la stalla più grande a cui risulta adiacente.

CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI

Il rilievo dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili, eseguito durante le operazioni di sopralluogo, non ha evidenziato difformità tra quanto appunto rilevato realmente e quanto emerso invece dallo studio della documentazione in atti e dallo studio della documentazione catastale e urbanistica reperita dal sottoscritto.

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;

Dalla documentazione visionata ed allegata agli atti, è possibile affermare che i beni oggetto di pignoramento, per come fin qui definiti, risultano essere in comproprietà tra i due soggetti contro cui è stata promossa la procedura esecutiva immobiliare, ovvero il Sig. [redacted] che risultano coniugati ed in regime di separazione dei beni.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le quote di proprietà dei Signori su citati sono state dettagliatamente evidenziate nella risposta al quesito ***"a"*** nella sezione riguardante gli identificativi catastali attuali, al quale si rimanda per la risposta del presente quesito. Vengono comunque di seguito riportati anche se sinteticamente per una maggiore chiarezza.

Tutti e tre gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, ed ovvero:

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***

3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m^2 1.574, composto da:***
   a) ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli della superficie di m^2 45;***
   b) ***N. 2 stalle della superficie di m^2 139;***
   c) ***N. 1 fienile della superficie di m^2 30;***
   d) ***N. 1 porcile della superficie di m^2 38;***
   e) ***N. 1 vasca della superficie di m^2 41;***
   f) ***N. 1 concimaia della superficie di m^2 25.***

risultano di proprietà esclusiva dei debitori, quindi non vi sono ulteriori comproprietari, e le relative quote di proprietà risultano così suddivise:

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito c)

Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dall'esame della certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, con studio in Palermo, via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, redatta ai sensi dell'ex L. 03/08/1998 n. 302, relativa agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 25/11/2016 rep. N. 1152/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna nei confronti di [redacted] e dall'esame delle visure storiche per immobile allegate, risulta che gli immobili oggetto del pignoramento risultano di proprietà dei Sig.ri [redacted] ognuno per la quota di 500/1000, così come precisato anche al quesito precedente.

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

- **TRASCRIZIONE** nn. 3794/3299 del 29/4/2003 nascente da atto di compravendita in Notaio Filomena Greco da Enna del 23/4/2003 rep. N. 10000 a favore di [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni contro Nobile Giuseppa, Valguarnera Caropepe 19/7/1935 C.F. NBLGPP35L59L583A per la quota di 9/27 del diritto di proprietà; Nobile Brigida, Valguarnera Caropepe 2/2/1940 C.F. NBLBGD40B42L583X bene personale per la quota di 9/27 del diritto di proprietà; Pulvirenti Virgilia Adele, Catania 30/7/1932 C.F. PLVVGL32L70C351C per la quota di 3/27 del diritto di proprietà; Nobile Francesco, Catania 2/8/1965 C.F. NBLFNC65M02C351F per la quota di 2/27 del diritto di proprietà; Nobile Tiziana Gabriela, Catania 2/12/1966 C.F. NBLTNG66T42C351Y per la quota di 2/27 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; Nobile Sonia Sabina Luana, Catania 29/8/1969 C.F. NBLSSB69M69C351J per la quota di 2/27 del diritto di proprietà sopra, fra gli altri beni, i seguenti immobili:
    1) abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5, C.da Gallizzi s.n. piano T;
    2) abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2, vani 4,5, C.da Gallizzi s.n. piano T;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) opificio (D/1) in Enna Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3, mq 1574, C.da Gallizzi s.n. piano T;

Nel quadro "D" si legge:

"La parte alienante ha dichiarato che non esistono soggetti aventi diritto a prelazione di qualunque natura su quanto oggetto dell'atto".

- **TRASCRIZIONE** nn. 959/8898 del 7/11/1983 nascente da dichiarazione di successione n. 25 volume 2082 dell'Ufficio del Registro di Catania Succ. alla Cons. dei RR.II. di Enna, devoluta per legge, a favore di Pulvirenti Virgilia Adele, Catania 30/7/1932, moglie, per la quota di 1/3, Nobile Francesco, Catania 2/8/1969, Nobile Tiziana, Catania 2/12/1966, Nobile Sonia, Catania 29/8/1969, figli, per la quota di 2/3, contro Nobile Luigi nato a Valguarnera il 4/5/1934 e deceduto in Palermo il 25/12/1981, per la quota di 1/3, sopra i seguenti immobili:
  - Terra in Valguarnera, C.da Gallizzi, al foglio 184, particelle 10 - 12 - 21 - 32 - 215 - 216.
- **TRASCRIZIONE** nn. 3163/3049 del 25/3/1980 nascente da atto di donazione in Notaio Liborio Di Salvo da Enna del 29/2/1980 rep. N. 28200/6260 a favore di Nobile Luigi, Valguarnera 4/5/1934, Nobile Giuseppa, Valguarnera 19/7/1935, Nobile Brigida, Valguarnera 2/2/1940 e contro Rivoli Pasquale, Valguarnera 10/5/1897. Con tale atto [redacted]e ha donato la nuda proprietà, riservandosi sua vita natural durante l'usufrutto, sul seguente bene immobile:
  - Appezzamento di terra con i fabbricati rurali ivi esistenti in due spezzoni sito in Enna, contrada Gallizzi. In catasto del N.C.T. di Enna foglio 184 particelle:
    - 10, sem. cl. 1, ha 3.77.40;
    - 12, mand. Cl. 3, ha 2.84.10;
    - 21, sem. cl. 4, ha 2.84.10;
    - 32, sem. cl. 3, are 97.60;
    - 215, frutt. Cl. 1, are 70.00;
    - 216, F.R. are 09.60.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta l'11/7/2007 ai nn. 7558/1294 nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio Filomena Greco da Enna Rep. n. 19092/6546 del 6/7/2007 con montante di euro 153.000,00 a garanzia di un capitale di euro 102.000,00 a favore di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Palermo C.F. 0510207827 (con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta Corso Umberto n. 123) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, sopra:

1) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5, Contrada Gallizzi sc, piano T;
2) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2, vani 4,5, Contrada Gallizzi sc, piano T;
3) Opificio (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3, Contrada Gallizzi sn, piano T;

[redacted]**IPOTECA LEGALE** iscritta il 15/3/2011 ai nn. 2275/271 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 3198/2010 del 9/9/2010, con montante di euro 89.190,52 a garanzia di un capitale di euro 44.595,26 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ENNA (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro 1/3) C.F. 00833920150 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra, fra gli altri beni e unità negoziali, i seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 2:
  - Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2;
  - Opifici (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3;

- **IPOTECA LEGALE** iscritta l'1/10/2012 ai nn. 8405/469 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 1025/2012 del 27/9/2012, con montante di euro 315.693,60 a garanzia di un capitale di euro 157.846,80 a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Enna (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro 1) C.F. 00833920150 per la quota di di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra, fra gli altri beni e unità negoziali, il seguente immobile:
  - Unità negoziale n. 2:
    - Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 su-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

balterno 1, vani 4,5.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Enna il 29/11/2016 ai nn. 8383/7364 nascente da Atto Giudiziario del 25/11/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Enna rep. n. 1152/2016 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted], ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sopra:
    1) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5, Contrada Gallizzi;
    2) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2, vani 4,5, Contrada Gallizzi, piano T;
    3) Opificio (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3, Contrada Gallizzi.

Per tutti i beni pignorati è stata inoltre verificata, con esito positivo, la continuità delle trascrizioni dei vari documenti traslativi nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

ASTAlegale.net

Quesito d)

Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione prodotta, consistente essenzialmente nella citata relazione notarile, è stata verificata ed aggiornata alla data attuale dallo scrivente C.T.U., che ha richiesto le visure catastali, anche storiche, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali, le ispezioni ipotecarie ed i certificati di destinazione urbanistica relativi ai fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare, presso l'agenzia del territorio di Enna, la conservatoria dei registri immobiliari di Enna e presso l'Area 2 - Tecnica e di Programmazione Urbanistica del comune di Enna (si vedano in proposito gli allegati 2, 3, 4, 5 alla presente relazione).

Quesito 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 Ca-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalla documentazione prodotta e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna si è potuto verificare che i beni pignorati sono regolarmente censiti in Catasto, inoltre non sono risultate difformità tra ciò che è regolarmente censito e ciò che è stato rilevato in sede di sopralluogo, risultando quindi lo stato di fatto conforme a quanto emergente dai dati e dalle planimetrie catastali.

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;

Dalla già citata certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, con studio in Palermo, via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, redatta ai sensi dell'ex L. 03/08/1998 n. 302, relativa agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 25/11/2016 rep. N. 1152/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna nei confronti di [redacted] si è rilevato che, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, sugli immobili descritti in precedenza, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *IPOTECA VOLONTARIA* iscritta l'11/7/2007 ai nn. 7558/1294 nascente da atto di mutuo fondiario in Notaio Filomena Greco da Enna Rep. n. 19092/6546 del 6/7/2007 con montante di euro 153.000,00 a garanzia di un capitale di euro 102.000,00 a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Palermo C.F. 0510207827 (con domicilio ipotecario eletto in Caltanissetta Corso Umberto n. 123) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted], ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, sopra:
    1) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5, Contrada Gallizzi sc, piano T;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2, vani 4,5, Contrada Gallizzi sc, piano T;
3) Opificio (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3, Contrada Gallizzi sn, piano T;

[redacted] *IPOTECA LEGALE* iscritta il 15/3/2011 ai nn. 2275/271 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 3198/2010 del 9/9/2010, con montante di euro 89.190,52 a garanzia di un capitale di euro 44.595,26 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ENNA (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro 1/3) C.F. 00833920150 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra, fra gli altri beni e unità negoziali, i seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 2:
  - Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2;
  - Opifici (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3;

ASTAlegale.net

- *IPOTECA LEGALE* iscritta l'1/10/2012 ai nn. 8405/469 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 1025/2012 del 27/9/2012, con montante di euro 315.693,60 a garanzia di un capitale di euro 157.846,80 a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Enna (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro 1) C.F. 00833920150 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 2, sopra, fra gli altri beni e unità negoziali, il seguente immobile:
  1) Unità negoziale n. 2:
     - Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5.

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* trascritto a Enna il 29/11/2016 ai nn. 8383/7364 nascente da Atto Giudiziario del 25/11/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Enna rep. n. 1152/2016 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sopra:

1) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 1, vani 4,5, Contrada Gallizzi;
2) Abitazione di tipo popolare (A/4) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 2, vani 4,5, Contrada Gallizzi, piano T;
3) Opificio (D/1) in Enna al foglio 184 particella 216 subalterno 3, Contrada Gallizzi.

Lo scrivente ha poi effettuato ulteriore verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna, relativamente al periodo successivo alla redazione della relazione notarile (dal 17/01/2017 al 21/03/2017 per la precisione), riscontrando che, rispetto a quanto riportato nella menzionata relazione notarile, non sono intervenute successive modifiche (si vedano in proposito le ispezioni ipotecarie allegate, All. 2). Quindi risulta evidente che le formalità da cancellare a seguito dell'atto di trasferimento, sono le suddette ipoteche volontarie e legali, nonché il verbale di pignoramento precedentemente descritti.

Per la cancellazione di tali vincoli il C.T.U. stima approssimativamente le seguenti somme (valori che sono stati desunti dalla conservatoria dei registri immobiliari):

- tassa ipotecaria € 35, per la cancellazione dell'ipoteca volontaria;
- imposta ipotecaria € 200 + tassa ipotecaria € 35 + bollo € 59, per la cancellazione dell'atto di pignoramento;
- imposta ipotecaria 0,50% (calcolato sul minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 + tassa ipotecaria € 35 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 + bollo € 59, per la cancellazione delle ipoteche legali (per cui si rimanda alla conservatoria per la determinazione di tali somme post-aggiudicazione).

Quesito g)

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Il sottoscritto CTU, in data 07/02/2017, richiedeva al Comune di Enna il certificato di destinazione urbanistica, tramite richiesta inviata per via PEC all'ufficio del protocollo dello stesso Comune, richiesta che veniva protocollata in data 07/02/2017 con numero di protocollo 4157. In

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

data 10/02/2017 l'Area 2 - Tecnica e di Programmazione Urbanistica, rilasciava il suddetto certificato (All. 4), riportante quanto di seguito indicato.

"Vista la richiesta, assunta al protocollo generale dell'Ente in data 07/02/2017 N 4157, presentata dall'Ing. Francesco Randisi al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o fabbricati attualmente distinti al catasto del Comune di Enna come segue: Comune: C342 Foglio: 184 Numero: 216

Visti e richiamati:

la determina dirigenziale n. 310 del 11.04.2016 d'individuazione e nomina dei Responsabili di Servizi e Titolari P.O;

l'art. 18 della legge 47/85

la legge regionale n. 17/94 e s.m.i.;

il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 49 del 23.03.1979 e ss.mm.ii.;

il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di cui al DPRS 538 del 20.09.2006 e successivi aggiornamenti;

lo studio agro/forestale in possesso di questo Ente e di cui all'atto deliberativo n. 6/98;

il DPR 8.6.2001 n. 327 art. 9, applicabile in Sicilia in forza del rinvio di cui all'art. 16 della L. Reg. 12.7.2011 n. 12 per cui deve ritenersi applicabile nel territorio della Regione Siciliana il termine di durata quinquennale dei vincoli espropriativi urbanistici;

Dato atto dell'avvenuto pagamento di Euro 25,00 a titolo di diritti di segreteria delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 05/12/2016;

Individuata sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti in premessa in base agli elementi riportati sulla domanda stessa

CERTIFICA

in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, la zona, entro la quale è inclusa l'area interessata, è così classificata Comune: C342 Foglio: 184 Numero: 216

1 ZONIZZAZIONE

11 Comune: C342 Foglio: 184 Numero: 216

- *E - Produttivo agricolo - Intersezione completa pari al 100% dell'area*
  - *NTA 1979 (Artt: 24) (Pg: 23)*

Le prescrizioni urbanistiche relative alla zona dove si trova l'area in premessa individuata sono espresse attraverso le norme tecniche di attuazione che, in allegato, costituiscono parte integrante del presente certificato.

... OMISSIS... (si veda per le parti mancanti il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, All. 4)

ART. 24 – Zone E. Sottozone E, << Produttivo agricolo >>

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le parti del territorio destinati fondamentalmente ad usi agricoli o silvo-pastorali sono indicate nelle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000, tavv. P.5 e P.5 con il simbolo E o col fondo quadrettato nelle planimetrie 1:10000.
In tali zone è ammessa la costruzione di case isolate di abitazione con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari o inferiore a 0,03 mc/mq di lotto edificabile, e con una altezza massima di mt. 7,50 su due piani.
In aggiunta alla cubatura come sopra determinata, in zona E possono essere realizzati rustici rurali per la stabulazione degli animali, per la conservazione degli attrezzi di lavoro, dei prodotti del suolo e dei fertilizzanti, nonché rustici industriali per la lavorazione e trasformazione della produzione agraria, lattiero-casearia e silvo-pastorale in genere, fino a un limite massimo di altri 0,07 mc/mq.
Per l'insediamento di industrie minerarie e agrarie nelle altre parti del territorio vale quanto è detto nei successivi art. 21 e 32 delle presenti norme."

Quesito h)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione; precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale pre sentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente ai fabbricati oggetto della procedura esecutiva immobiliare, non sono state rilevate, in sede di sopralluogo, difformità rispetto ai dati che è stato possibile evincere dalle planimetrie e dai documenti catastali reperiti, quindi è possibile sostenere che non vi siano in atto abu-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

sivismi edilizi. Inoltre non risultano in corso procedure amministrative o sanzionatorie relativamente agli stessi immobili.

Tuttavia, è necessario far rilevare che, ai sensi del su citato *decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380*, che all'articolo 24 stabilisce quanto segue: *"Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente."*, in funzione di quanto riportato, i fabbricati e gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare, non risultano possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa, nel loro stato attuale. Di conseguenza risultano necessari alcuni interventi di recupero e/o risanamento (in alcuni casi forse di rimozione e/o demolizione e ricostruzione), nonché di sostituzione, delle strutture edilizie e delle strutture opache e trasparenti (pareti, solai di copertura, pavimenti, rivestimenti, porte, serramenti, sistemi oscuranti, impermeabilizzazioni e isolamenti), oltre alla costruzione ex-novo degli impianti che risultano completamente inesistenti, al fine di garantire le condizioni di agibilità ed abitabilità degli ambienti, così come prevede la legge.

ASTAlegale.net

Quesito i)

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

Dalla già citata certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Maria Angela Messana, con studio in Palermo, via Gen. Antonino Di Giorgio nn. 24/26, redatta ai sensi dell'ex L. 03/08/1998 n. 302, relativa agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 25/11/2016 rep. N. 1152/2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna nei confronti di [redacted], non sono stati rilevati pesi di qualche natura sugli immobili descritti in precedenza.

Lo scrivente ha poi effettuato ulteriore verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna, e da tale ulteriore verifica non è risultato gravare, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare, alcun censo, livello o uso civico.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito l)

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

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare l'assenza di ogni tipo di impianto idrico, igienico-sanitario, elettrico o del gas, quindi, in funzione di ciò, si può affermare che non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, come anche rilevato dallo stato dei fabbricati in cui è evidente l'assenza di qualunque tipo di manutenzione ordinaria o straordinaria ormai da anni.

Quesito m)

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

ASTAlegale.net

Ai sensi dell'attuale normativa vigente, ed ovvero ai sensi dell'Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, del DM 26/06/2015 denominato Linee Guida APE, trattandosi nel caso dei fabbricati oggetto della procedura esecutiva immobiliare, di fabbricati ad uso abitativo saltuario o occasionale per cui però, come già evidenziato precedentemente, non sono garantite le condizioni minime prescritte dalle leggi in vigore, relativamente alle condizioni di igiene, salubrità, sicurezza, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nel loro stato attuale, e trattandosi inoltre di fabbricati non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, adibiti ad attività agricole o rurali, in funzione proprio di quanto prescritto dalla suddetta Appendice A al DM 26/06/2015, tali fabbricati ricadono pienamente nei casi di esclusione che vengono meglio di seguito riportati:

"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

omissis…

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);

omissis…

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

omissis…"

Anche se la stessa Appendice A chiarisce pure che per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Quesito n)

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 de i relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Lo scrivente C.T.U. ha potuto rilevare che i beni oggetto di pignoramento sono locati a soggetti terzi rispetto ai proprietari degli immobili. Nello specifico nel momento dell'esecuzione del sopralluogo, lo stesso Sig. [redacted] consegnava al sottoscritto C.T.U. il contratto di locazione regolarmente registrato tra i sigg.:

A. [redacted] in qualità di affittuario;

contratto tramite il quale i concedenti, danno in godimento ed a titolo di affitto all'affittuario tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare ed ovvero gli immobili siti nel comune di Enna e censiti al catasto dei fabbricati:

1. foglio 184, particella 216, sub 1, zona cens. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39;
2. foglio 184, particella 216, sub 2, zona cens. 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39;
3. foglio 184, particella 216, sub 3, zona cens. 2, categoria D/1, rendita 846,99;

per una durata minima dell'affitto stabilita in anni nove, con decorrenza 20/05/2016 al 19/05/2025, per un canone di affitto annuo stabilito dalle parti in euro milleduecento/00 (€ 1.200,00), e con le condizioni che meglio potranno evincersi sulla copia del contratto che viene allegata alla presente (All. 6).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito o)

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

Si ribadisce che trattasi di fabbricati di proprietà esclusiva dei debitori, i Sig.ri Caccamo Epifanio Rosario e Consolo Lucia, di cui entrambi ne detengono quota pari a 500/1000; tali fabbricati siti in C.da Gallizzi, Enna, a pochi chilometri da Valguarnera, risultano tutti ricadenti in zona E - Produttivo Agricolo, e possiedono le seguenti caratteristiche generali:

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***
2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune;***
3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m^2 1.574, composto da:***
   a) ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli della superficie di m^2 45;***
   b) ***N. 2 stalle della superficie di m^2 139;***
   c) ***N. 1 fienile della superficie di m^2 30;***
   d) ***N. 1 porcile della superficie di m^2 38;***
   e) ***N. 1 vasca della superficie di m^2 41;***
   f) ***N. 1 concimaia della superficie di m^2 25.***

Per una più dettagliata e specifica descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare si rimanda ad ogni modo al secondo capitolo ed al relativo paragrafo di descrizione degli immobili, nel quale si troverà debita risposta al presente quesito.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito p)

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

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo equo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere né troppo basso, in quanto si rinuncerebbe ad un maggiore introito, né troppo alto, in quanto si allontanerebbe il potenziale acquirente, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il criterio della *stima sintetica-comparativa*, basato sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene. L'impiego di questo metodo di stima ha comportato una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

Si è poi tenuto conto, oltre che delle caratteristiche ordinarie dei beni, anche di requisiti specifici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti all'ubicazione del quartiere/zona urbana o extraurbana, ed alla qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, alle dimensioni dei locali adibiti o da adibire ad uso commerciale, professionale o abitativo, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza dei piani, al rapporto col vicinato, eventuali servitù e, non ultimo, anche alla situazione attuale del settore immobiliare.

Viene così individuato un prezzo equo unitario per ciascun immobile che, moltiplicato per la relativa superficie, ne fornisce il più probabile valore di mercato.

Da tale confronto, è risultato evidente tra le altre cose, un dato molto importante, relativo al fatto che, per la zona in questione, sebbene i valori degli immobili dei centri abitati viciniori si siano abbassati negli ultimi anni (vedi Valguarnera Caropepe, dal quale i fabbricati distano solo pochissimi chilometri, o le zone extraurbane di Enna appunto), invece i valori degli immobili e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dei fabbricati siti in campagna, ma non troppo distanti dai centri abitati, abbiano mantenuto pressoché costanti le loro quotazioni rispetto a quelle di qualche anno fa.

Inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, per avere una ulteriore termine di confronto e quindi una conferma dei valori delle quotazioni determinati col metodo anzidetto, e da tale confronto è risultato evidente come vi fosse coerenza tra i valori desunti da tali ricerche e quelli calcolati col metodo di stima adottato appunto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Il più probabile valore di mercato determinato col criterio di stima adottato, viene assunto pari al valore commerciale del bene oggetto della stima, calcolato in funzione delle quote di proprietà spettanti ai debitori, e ridotto o aumentato delle idonee percentuali per valutare eventuali elementi sfavorevoli o favorevoli rispetto alle condizioni ritenute standard e normali in riferimento ad immobili dello stesso tipo e con le stesse caratteristiche.

Per quanto concerne infine il valore del bene immobile da porre nel piano di vendita si propone infine di effettuare una ulteriore riduzione del 10% rispetto al valore commerciale per tenere conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria).

ASTAlegale.net

1) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune:***

   superficie commerciale dell'abitazione mq 84;

   superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

   (mq 25 · 25%) + (mq 59 · 10%) = mq 12,15;

   Superficie commerciale totale mq 96,15;

   - Valore commerciale: mq 96,15 · €/mq 400,00 = € 38.460,00

   per la quota di proprietà dei Sig[redacted]vvero in totale (1000/1000):

   - Valore commerciale: € 38.460,00 · (1000/1000) · 100% = € 38.460,00
   - Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
     € 38.460,00· 55% = € 21.153,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Prezzo base di vendita: € 21.153,00 · 90% = € 19.037,70.

2) ***Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune:***

superficie commerciale dell'abitazione mq 72;

superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

(mq 25 · 25%) + (mq 47 · 10%) = mq 10,95;

Superficie commerciale totale mq 82,95;

- Valore commerciale: mq 82,95 · €/mq 400,00 = € 33.180,00

per la quota di proprietà dei Sig [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

- Valore commerciale: € 33.180,00 · (1000/1000) · 100% = € 33.180,00
- Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
  € 33.180,00 · 50% = € 16.590,00
- Prezzo base di vendita: € 16.590,00 · 90% = € 14.931,00.

3) ***Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m² 1.574, composto da:***

- ***N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli:***

  superficie commerciale del deposito mq 45;

  superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

  (mq 25 · 25%) + (mq 20 · 10%) = mq 8,25;

  Superficie commerciale totale mq 53,25;

  - Valore commerciale: mq 53,25 · €/mq 300,00 = € 15.975,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

  - Valore commerciale: € 15.975,00 · (1000/1000) · 100% = € 15.975,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
  € 15.975,00 · 80% = € 12.780,00
- Prezzo base di vendita: € 12.780,00 · 90% = € 11.502,00.

- ***N. 1 stalla (adiacente al deposito per macchine e mezzi agricoli):***
  superficie commerciale della stalla mq 49;
  superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***
  (mq 25 · 25%) + (mq 24 · 10%) = mq 8,65;
  Superficie commerciale totale mq 57,65;
  - Valore commerciale: mq 57,65 · €/mq 300,00 = € 17.295,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):
  - Valore commerciale: € 17.295,00 · (1000/1000) · 100% = € 17.295,00
  - Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
    € 17.295,.00 · 80% = € 13.836,00
  - Prezzo base di vendita: € 13.836,00 · 90% = € 12.452,40.

- ***N.1 stalla (adiacente al fienile):***
  superficie commerciale della stalla mq 90;
  superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***
  (mq 25 · 25%) + (mq 65 · 10%) = mq 12,75;
  Superficie commerciale totale mq 102,75;
  - Valore commerciale: mq 102,75 · €/mq 300,00 = € 30.825,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):
  - Valore commerciale: € 30.825,00 · (1000/1000) · 100% = € 30.825,00
  - Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
    € 30.825,00 · 55% = € 16.953,75
  - Prezzo base di vendita: € 16.953,75 · 90% = € 15.258,37.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ***N. 1 fienile:***

  superficie commerciale del fienile mq 30;

  Superficie commerciale totale mq 30;

  - Valore commerciale: mq 30 · €/mq 300,00 = € 9.000,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

  - Valore commerciale: € 9.000,00 · (1000/1000) · 100% = € 9.000,00
  - Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
    € 9.000,00 · 35% = € 3.150,00
  - Prezzo base di vendita: € 3.150,00 · 90% = € 2.835,00.

- ***N. 1 porcile:***

  superficie commerciale del porcile mq 21;

  superficie del lastrico solare *(Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso, incidenza 25% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

  (mq 21 · 25%) = mq 5,25;

  superficie del cortile *(Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, incidenza 10% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 2% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

  (mq 17 · 10%) = mq 1,7;

  Superficie commerciale totale mq 27,95;

  - Valore commerciale: mq 27,95 · €/mq 300,00 = € 8.385,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

  - Valore commerciale: € 8.385,00 · (1000/1000) · 100% = € 8.385,00
  - Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
    € 8.385,00· 50% = € 4.192,50
  - Prezzo base di vendita: € 4.192,50 · 90% = € 3.773,25.

- ***N. 1 vasca:***

  Superficie commerciale totale della vasca mq 41;

  - Valore commerciale: mq 41 · €/mq 200,00 = € 8.200,00

  per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

- Valore commerciale: € 8.200,00 · (1000/1000) · 100% = € 8.200,00
- Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
  € 8.200,00 · 90% = € 7.380,00
- Prezzo base di vendita: € 7.380,00 · 90% = € 6.642,00.

- ***N. 1 concimaia:***

Superficie commerciale totale della concimaia mq 25;

- Valore commerciale: mq 25 · €/mq 100,00 = € 2.500,00

per la quota di proprietà dei Sig.ri [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

- Valore commerciale: € 2.500,00 · (1000/1000) · 100% = € 2.500,00
- Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione:
  € 2.500,00 · 80% = € 2.000,00
- Prezzo base di vendita: € 2.000,00 · 90% = € 1.800,00.

- ***Corte pertinenziale*** *(spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici, incidenza 10% del valore dei beni immobili fino a 25 mq e 2% per l'eccedenza oltre i 25 mq)**:***

Superficie commerciale totale mq 1256;

- Valore commerciale *(calcolato come media ponderata dei vari immobili stimati)*:
  (mq 25 · €/mq 314,00 · 10%) + (mq 1.231 · €/mq 314,00 · 2%) = € 8.515,68

per la quota di proprietà dei Sig [redacted] pari a (500/1000 + 500/1000) ovvero in totale (1000/1000):

- Valore commerciale: € 8.515,68 · (1000/1000) · 100% = € 8.515,68
- Riduzione per il grado di rifinitura e stato di manutenzione *(in terra battuta, assenza di asfalto o altro tipo di pavimentazione, ma ben tenuta)*: € 8.515,68 · 70% = € 5.960,98
- Prezzo base di vendita: € 5.960,98 · 90% = € 5.364,88.

Quesito q)

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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In merito alla vendita successiva dei beni caduti in esecuzione, si ritiene opportuno procedere come di seguito indicato.

I beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva, risultano ricadenti tutti su una corte pertinenziale che è accessibile esclusivamente transitando attraverso terreni di proprietà di terzi, quindi non si ritiene utile andare a prevedere una vendita di tali immobili frazionata che porterebbe a dover creare delle servitù e dei frazionamenti della corte che di fatto andrebbero a ridurre notevolmente il valore globale di tali beni.

Inoltre sia i beni immobili che la corte risultano tutti fabbricati e spazi pertinenziali relativi ad una stessa attività agro-pastorale, risulterebbe quindi poco sensata la scelta di suddividere i beni per la successiva vendita, infatti è parere dello scrivente che anche in questo caso, il valore totale dei beni diminuirebbe considerevolmente.

Quindi il sottoscritto ritiene che, al fine di ottenere un valore di vendita quanto più elevato possibile, ed in coerenza col fatto che i beni immobili e la relativa corte pertinenziale, sono da considerarsi parte di un'unica attività agro-pastorale, si debba procedere alla vendita in un unico lotto.

Tutto ciò risulta dettagliatamente indicato nel seguente piano di vendita.

ASTAlegale.net

PREDISPOSIZIONE PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO COMPRENDENTE TUTTI I BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

- quota pari a (1000/1000) del fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 1, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune (al n. 1 della precedente valutazione), prezzo base di vendita: € 19.037,70;

insieme a:

- quota pari a (1000/1000) del Fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 2, categoria A/4, composto da 4,5 vani catastali, confinante da tre lati con corte comune (al n. 2 della precedente valutazione), prezzo base di vendita: € 14.931,00;

insieme a:

- quota pari a (1000/1000) del Fabbricato adibito ad opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Enna (EN) Contrada Gallizzi s.n.c., censito al N.C.E.U. del comune di Enna al foglio 184 particella 216 sub 3, categoria D/1, superficie di m2

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.574, (al n. 3 della precedente valutazione), composto da:

- N. 1 deposito per macchine e mezzi agricoli, prezzo base di vendita: € 11.502,00;
- N. 1 stalla (adiacente al deposito per macchine e mezzi agricoli), prezzo base di vendita: € 12.452,40;
- N.1 stalla (adiacente al fienile), prezzo base di vendita: € 15.258,37;
- N. 1 fienile, prezzo base di vendita: € 2.835,00;
- N. 1 porcile, prezzo base di vendita: € 3.773,25;
- N. 1 vasca, prezzo base di vendita: € 6.642,00;
- N. 1 concimaia, prezzo base di vendita: € 1.800,00;
- Corte pertinenziale, prezzo base di vendita: € 5.364,88;

per un prezzo base di vendita totale per i fabbricati ricadenti al foglio 184 particella 216 sub 3, (al n. 3 della precedente valutazione), di: 59.627,90

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 93.596,60.

(€ novantatremilacinquecentonovantasei/60)

ASTAlegale.net

Quesito r)

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Le fotografie relative agli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali dei fabbricati sono allegate alla presente relazione (si veda in proposito la sezione allegati a piè della presente e più nello specifico All. 1 ed All 3).

Quesito s)

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 i n-divise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

I beni sono stati valutati nel paragrafo relativo alla determinazione del valore dei beni, al quale si rimanda per maggiore chiarezza, nel quale è anche stato chiarito che i beni oggetto della pro-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

cedura esecutiva risultano di proprietà esclusiva dei Sig.ri [redacted] suddivisi in pari quote di 500/1000 cadauno, per cui risultando di fatto di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, non si è tenuto conto di ulteriori fattori correttivi.

Quesito t)

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

Per quanto si attiene il pagamento dell'IVA, l'art. 35 comma 8 del D.L. 223/06 introduce la possibilità di cessione di fabbricati non assoggettandola al pagamento dell'aliquota IVA. Per quanto attiene il pagamento dell'IVA il D.L. 223/06 introduce la possibilità nella cessione dei fabbricati di una opzione di scelta. Inoltre i fabbricati fin qui trattati non risultano avere le caratteristiche di abitazioni di lusso. In definitiva, essendo i beni oggetto di pignoramento intestati a persone fisiche e non a società, si ritiene che essi non siano soggetti al pagamento dell'IVA.

ASTAlegale.net

Quesito u)

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

A tale quesito lo scrivente C.T.U. ha già dato risposta esaustiva nel corso della presente relazione. Comunque si ribadisce che i dati riportati sia nell'atto di pignoramento, che nella nota di trascrizione, dall'esame dei documenti presenti in atti e dall'esame della documentazione integrativa reperita dal sottoscritto, nonché da quanto emerso in fase di sopralluogo, risultano corretti ed aggiornati. Il sottoscritto infine ha integrato, ed in alcuni casi aggiornato, la parte documentale con la documentazione richiesta nei vari quesiti e con la documentazione necessaria a verificare i requisiti e lo stato attuale degli immobili. Da tutte le verifiche e le integrazioni documentali non è risultata alcuna variazione rispetto a quanto descritto dai documenti in atti che quindi vengono riconfermati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4. CONCLUSIONI

In conclusione il sottoscritto C.T.U.

- a seguito dello studio preliminare della documentazione in atti e di quella reperita in quanto ritenuta necessaria al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali;
- a seguito della rilevazione delle condizioni generali e dello stato dei fabbricati oggetto della procedura esecutiva immobiliare, avvenuto durante il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, in occasione del quale è stato anche eseguito accurato rilievo fotografico allegato alla presente, nonché dimensionale, allo scopo di verificare la corrispondenza di tali dati, con quelli rilevabili dai documenti in atti e con quelli reperiti dal sottoscritto;
- a seguito del reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria a dare risposta completa a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Adito;
- a seguito della rilevazione delle quotazioni di mercato di fabbricati in vendita nelle stesse zone o in zone limitrofe, e aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della procedura esecutiva immobiliare, effettuata eseguendo delle ricerche di mercato appunto e confrontando i risultati ottenuti con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio;
- dopo aver dato quindi risposta a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Adito ai punti precedenti e dopo aver eseguito una stima e predisposto il piano di vendita, così che i fabbricati possano essere messi in vendita alle condizioni migliori, secondo quanto ipotizzato e proposto dal sottoscritto;

ritiene così concluso il proprio lavoro, trasmettendo tramite PEC all'Avv. Polizzotto in qualità di legale per UniCredit S.p.A., e tramite raccomandata R/R ai Sig.ri [redacted] in qualità di debitori, la presente relazione e depositando il fascicolo telematico presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna (a tal proposito si allega anche richiesta di proroga regolarmente protocollata e concessa al sottoscritto da parte dell'Ill.mo Giudice Adito, All. 8), e rimanendo ad ogni modo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Adito, per qualunque sua ulteriore richiesta di integrazione o chiarimento.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5. ALLEGATI

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1: rilievo fotografico;
- All. 2: visure catastali, visure catastali storiche (al ventennio precedente), ispezioni ipotecarie;
- All. 3: planimetrie catastali, estratto di mappa catastale;
- All. 4: certificato di destinazione urbanistica;
- All. 5: copia della comunicazione di inizio delle operazioni peritali, copia del Verbale n. 1 di inizio delle operazioni peritali;
- All. 6: contratto di locazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare;
- All. 7: copia Decreto di nomina e Verbale di Conferimento incarico con formulazione quesiti e giuramento;
- All. 8: richiesta e concessione di proroga con protocollo.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziando per la fiducia accordatagli, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione delle S.S.L.L. Ill.me per qualsiasi ulteriore delucidazione.

ASTAlegale.net

Leonforte, lì 08/05/2017

In fede il C.T.U.

Ing. Francesco Randisi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dott. Ing. RANDISI FRANCESCO N. 615 Sez. A Settore: a) b) c)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009