

STUDIO TECNICO
ING. MAURIZI ADRIANO
PIAZZA MARGHERITA n. 6 LEONFORTE (EN)

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 39/2019 R.G. Es. Imm.

[REDACTED]

(Avv. NUNZIO SINAGRA)

Nei confronti di

[REDACTED]

 **ASTAlegale.net**

G. E.: dr. EVELIA TRICANI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Leonforte, li 22 giugno 2020

Il CTU

Ing. Adriano Maurizi

Indice

Premessa.....	pag. 2
Il quesito.....	pag. 3
1. Operazioni svolte.....	pag. 6
2. Identificazione dei beni pignorati.....	pag. 7
2.1 Consistenza.....	pag. 7
2.2 Descrizione dei beni pignorati.....	pag. 7
2.3 Dati catastali.....	pag. 7
3. Titolarità e provenienza dei beni.....	pag. 9
4. Situazione catastale dei fabbricati.....	pag. 10
5. Formalità da cancellare.....	pag. 11
6. Destinazione urbanistica degli immobili.....	pag. 11
7. Situazione urbanistica dei fabbricati.....	pag. 11
8. Disponibilità degli immobili.....	pag. 12
9. Descrizione degli immobili.....	pag. 13
10. Valutazione degli immobili.....	pag. 14
11. Piano di vendita.....	pag. 15
12. Verifica sul pagamento IVA.....	pag. 17
13. Verifica atto di pignoramento e nota di trascrizione.....	pag. 17
14. Spese di gestione e manutenzione.....	pag. 18
15. Verifica su oneri.....	pag. 18
16. Indici di prestazione energetica.....	pag. 18

Allegati

- Allegato 1 – Verbali di sopralluogo
- Allegato 2 – Visure e planimetrie catastali
- Allegato 3 – Visure ipotecarie
- Allegato 4 – Elaborati grafici
- Allegato 5 – Documentazione urbanistica
- Allegato 6 – Documentazione fotografica
- Allegato 7 – Attestati Prestazione Energetica
- Allegato 8 - Parcella e spese

Appendice I- generalità complete dei debitori eseguiti, nel rispetto della normativa sulla privacy

PREMESSA

Il giorno 5 Novembre 2019 il sottoscritto Ing. Adriano Maurizi, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 392, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, è stato nominato C.T.U. dal giudice dott.ssa Evelia Triicani, nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED], iscritto al n° 39/2019 R.G. Es.. Successivamente, in data 19 Novembre, ha prestato il giuramento di rito.

IL QUESITO

In tale sede i quesiti posti al C.T.U. sono stati i seguenti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;*
- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili 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 presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) Verifichi se i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 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 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;*
- 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 successive modifiche ed integrazioni;*
- 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 dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

- o) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.;*
- 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;*
- 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;*
- r) *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- 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 indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- 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;

- 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.*

1. OPERAZIONI SVOLTE

Il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito i giorni 26.05.2020, 03.06.2020.

Nel primo sopralluogo non era presente nessuno e pertanto il sottoscritto non ha potuto eseguire i dovuti rilievi sugli immobili. Nel secondo sopralluogo, i debitori, pur non essendo presenti, hanno fatto in modo di far trovare aperti gli immobili consentendo al sottoscritto di procedere al sopralluogo dei fabbricati oggetto di procedimento esecutivo, siti a Valguarnera Caropepe in via Carlo Cattaneo.

In precedenza era stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e la documentazione riguardante le autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili interessati, presso il Comune di Valguarnera Caropepe. Tali documenti sono stati rilasciati dallo stesso Comune in data 6 maggio 2020.

In data 19.06.2020 si effettuavano le visure catastali l'Agenzia del Territorio di Enna e venivano anche effettuate le visure ipotecarie aggiornate, necessarie al completamento della relazione, mentre in precedenza era stata prodotta l'unica planimetria presente in atti del catasto.

Acquisite tutte le informazioni necessarie e gli elementi utili al fine di poter esaurientemente rispondere ai quesiti posti dal Giudice si è proceduto alla redazione della relazione di consulenza tecnica.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

2.1 CONSISTENZA

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare i beni sottoposti a procedura esecutiva sono i seguenti:

- 1) Immobile sito nel Comune di Valguarnera Caropepe, via Carlo Cattaneo n. 26, piano terra, vani 1, in catasto foglio n. 13 part. 437 sub. 1;
- 2) Immobile sito nel Comune di Valguarnera Caropepe, via Carlo Cattaneo n. 28, piano terra, vani 1, in catasto foglio n. 13 part. 440 sub. 1;
- 3) Immobile sito nel Comune di Valguarnera Caropepe, via Carlo Cattaneo n. 39 - 43, piano terra - 1, vani 1, in catasto foglio n. 13 part. 308 sub. 1;

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IMMOBILE N. 1E 2

IMMOBILE URBANO SITO A VALGUARNERA, VIA CARLO CATTANEO N. 26 - 28.

Anche se ufficialmente trattasi di due u.i., di fatto è un unico immobile, sito a Valguarnera Caropepe in via Carlo Cattaneo n. 26 - 28, sito al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, avente struttura in muratura. L'immobile in oggetto consta di un vano abitativo, una cucina e un w.c..

IMMOBILE N. 3

IMMOBILE URBANO SITO A VALGUARNERA, VIA CARLO CATTANEO N. 43.

Immobile sito a Valguarnera Caropepe, via Carlo Cattaneo n. 43. Attualmente è accorpato con un altro immobile intestato a ditta non interessata dalla procedura esecutiva. Da tale immobile è ricavato l'accesso a quello in oggetto, il quale consta di un vano a piano primo, sul quale vi è una porzione interessata da un ammezzato. Vi è inoltre un terrazzino esterno.

2.3 DATI CATASTALI

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Enna in data 19.06.2020 i beni in oggetto risultano così censiti:

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	437	1			A/5	2	vani 1	Euro 12,39

VIA CARLO CATTANEO N. 26, piano T

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	440	1			A/5	2	vani 1	Euro 12,39

VIA CARLO CATTANEO N. 28, piano T

IMMOBILE N. 3

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	308	1			A/6	3	vani 1	Euro 13,43

VIA CARLO CATTANEO N. 39 - 43, piano T-1

ESTALEGALE.NET

TITOLARITA' E PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Enna e da quanto riportato nella documentazione allegata agli atti, si è potuta verificare la titolarità e la provenienza dei beni oggetto di pignoramento:

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

Gli immobili sono dei debitori eseguiti

- La provenienza deriva da atto di vendita, a rogito del notaio Maria Pia Renda del 07.10.2003, rep. 63173/167151, trascritto il 14.10.2003 ai n. 11631/10455;
L'immobile è stato acquistato dai signori: [redacted] nato a Valguarnera Caropepe il 01.10.1938; [redacted] nata a Valguarnera Caropepe il 9.10.1947; [redacted] nata a Valguarnera Caropepe il 08.11.1944; [redacted] nato a Valguarnera Caropepe; [redacted] nato a Valguarnera Caropepe il 08.05.1936.
- Ai suddetti venditori, germani [redacted] a loro volta, gli immobili erano pervenuti, per 1/6 ciascuno, in parte per successione a [redacted] nato a Barrafranca il 04.01.1907 e deceduto il 27.01.1992 (con denuncia di successione n. 150, vol 309 del 18.08.1994, Ufficio del Registro di Enna, trascritta il 26.09.1994 ai nn. 7975/6859.
Risulta trascritta in data 24.09.2019, ai nn. 6315/5461 accettazione tacita d'eredità, nascente da atto in Notaio Maria Pia Renda del 07.10.2003, rep. n. 63173.
In parte sono pervenuti per successione per legge a [redacted] nata a Valguarnera Caropepe il 12.07.1907 e deceduta il 04.05.1996, denuncia di successione n. 726, vol. 2003 del 11.08.2003, Ufficio del Registro di Desio, trascritta il 16.10.2004 ai nn. 11048/8373.
Risulta trascritta in data 14.10.2003, ai nn. 11632/10456 accettazione tacita d'eredità dei beni della de cuius [redacted] da parte degli eredi [redacted]
- Ai suddetti coniugi [redacted], per la piena proprietà, gli immobili erano pervenuti in parte per atti di provenienza ultraventennali ed in parte per atto di vendita del 11.07.1990 Rep. n. 5199, Notaio Sergio Masi, trascritto il 21.07.1990 ai nn. 5057/4362 da potere di [redacted]

4. SITUAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

L'immobile in questione è costituito da 1 u.i., una destinata ad abitazione di 1 vano. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito:

- foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5, classe 2, vani 1, rendita €. 12,39, via Carlo Cattaneo n. 26;

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto non esistono planimetrie.

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

L'immobile in questione è costituito da 1 u.i., una destinata ad abitazione di 1 vano. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito:

- foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5, classe 2, vani 1, rendita €. 12,39, via Carlo Cattaneo n. 28;

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 07.11.1939, la quale rispecchia la situazione dell'unità immobiliare.

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al N.C.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

L'immobile in questione è costituito da 1 u.i., una destinata ad abitazione di 1 vano. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito:

- foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6, classe 3, vani 1, rendita €. 13,43, via Carlo Cattaneo n. 39-43;

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto non risultano planimetrie.

5. FORMALITA' DA CANCELLARE

Per quanto riportato nella certificazione notarile ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, allegata agli atti, e per quanto riscontrato dal sottoscritto con le visure catastali e con le visure eseguite presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19.06.2020 sugli immobili, sono emerse le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

5.1 **ISCRIZIONE IPOTECA** volontaria a garanzia di mutuo del 14.10.2003, nn. 11638/765, Notaio Renda Maria Pia a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano per un importo di Euro 33.600.

5.2 **TRASCRIZIONE** verbale di pignoramento immobili del 02/04/2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna, rep. 195.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento presso il Comune di Valguarnera Caropepe dal quali risulta che:

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

Ricadono in zona "A" – Centro storico – E' ammessa negli edifici non vincolati, il cambio di destinazione d'uso ed interventi di natura conservativa, ivi compresa la ristrutturazione edilizia, accorpamento e frazionamento di u.i., previo parere della competente Sovrintendenza.

7. SITUAZIONE URBANISTICA DEI FABBRICATI

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

Come sopra detto, di fatto i due immobili costituiscono una unica unità immobiliare. Fanno parte di un fabbricato di antica edificazione e, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valguarnera Caropepe, non risultano pratiche edilizie riguardanti gli stessi. Dal sopralluogo non si evincono interventi edilizi recenti che abbiano comportato modifiche allo stato originario e quindi gli immobili si possono ritenere regolari da un punto di vista urbanistico.

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

L'immobile è una piccola casa sita nel centro storico di Valguarnera Caropepe, di antica costruzione.

Al fine di verificare la conformità urbanistica si è fatto riferimento alle mappe catastali, visto che al Comune non erano presenti documenti al riguardo e neanche al Catasto vi erano planimetrie riportanti l'immobile. Da quanto si è potuto evincere, nell'immobile è stata eliminata una scaletta esterna dalla quale si accedeva allo stesso, realizzando l'accesso mediante l'uso di un altro immobile limitrofo di proprietà di altra ditta. Pertanto, al fine di renderlo nuovamente autonomo e quindi vendibile, sarebbe necessario ripristinare l'antico accesso, previo presentazione di pratica urbanistica al Comune.

STIMA COSTO ONERI PER IL RILASCIO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini dell'ottenimento della Conformità urbanistica viene eseguita una stima dei costi necessari allo scopo:

Marche e diritti d'ufficio	= €. 300,00
Oneri tecnici per definizione pratica	= €. 1200,00

Complessivamente il costo per l'ottenimento del titolo edilizio è di €. 1500,00

8. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

Dal sopralluogo si è potuto constatare che tutti gli immobili sono nella piena disponibilità dei proprietari.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

I due immobili, come sopra detto, costituiscono una unica unità immobiliare, sita nel centro storico del Comune di Valguarnera Caropepe, sono di antica edificazione. L'u.i. è sita a piano terra ed è composta da un vano di mq. 12,40, una cucina di mq. 11,60 e un w.c. di mq. 3,70. Si accede da via C. Cattaneo, sul quale vi sono due aperture. I suddetti vani sono in scarse condizioni di conservazione ed hanno finiture costituite da: per quanto riguarda il vano, ha pareti rivestite con pannelli in materiale plastico e pavimento con piastrelle in scaglia di marmo; la cucina ha pareti rivestite con intonaco in malta di cemento, in cattive condizioni di conservazione e pavimento in scaglia di marmo; per quanto riguarda il servizio igienico ha pavimento e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono legno ed esterni costituiti da vetrata e telaio in metallo. Il prospetto esterno è privo di rivestimento con muratura a vista.

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

L'immobile è costituito da una unica stanza di 22,20 mq. sulla quale è presente un ammezzato di mq. 11,70; vi è inoltre un terrazzino esterno di 6,50 mq.. Le condizioni dell'u.i. sono scadenti, in quanto è priva di pavimento e i muri hanno intonaci in scarse condizioni, mentre il tetto è con struttura in legno, di antica fattura e necessità di intervento di manutenzione. All'immobile si accede da immobile limitrofo intestato ad altra ditta, dato che la scala esterna che consentiva l'accesso tramite il terrazzino, non è più esistente. Gli infissi sono in condizioni scadenti, da sostituire. Non vi sono impianti.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di determinarne la valutazione, si è presa in considerazione la superficie degli ambienti che li compongono, attribuendo un coefficiente per il quale moltiplicare la propria superficie in relazione alla destinazione d'uso, e così ottenere una superficie convenzionale da moltiplicare per il prezzo unitario stabilito. Inoltre verrà applicato un coefficiente che tiene conto della vetustà e dello stato di conservazione del bene.

Il prezzo unitario al metro quadrato applicato è dato da quotazioni di compravendite di immobili di nuova costruzione dello stesso tipo vigenti nella zona, applicando a questo prezzo i coefficienti di cui sopra si ottiene il reale valore di mercato del bene.

IMMOBILE N. 1 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 2 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

Dato che costituiscono unica u.i. , i due immobili, vengono valutati nel loro complesso

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
W.C.	3,70	0,90	3,33
CUCINA	11,60	1,00	11,60
LETTO	12,40	1,00	12,4

Superficie convenzionale Mq. 27,33

calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,55 (considerata una vetustà di 70/80 anni, una qualità media e uno stato di conservazione mediocre) si ottiene il seguente prodotto:

€ 1200.00 (quotazione base) x 27,33 (superficie convenzionale) x 0,55 (coefficiente) =
€ 18.037,08 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO € 18.000,00

IMMOBILE N. 3 – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 39-43 piano T - 1, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 308 sub. 1, cat. A/6;

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
VANO	22,20	1,00	22,20
AMMEZZATO	11,70	0,40	4,68
TERRAZZO	6,50	0,25	1,62

Superficie convenzionale Mq. 28,50

calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,45 (considerata una vetustà di 70/80 anni, una qualità media e uno stato di conservazione scarso) si ottiene il seguente prodotto:

€. 1200,00 (quotazione base) x 28,50 (superficie convenzionale) x 0,40 (coefficiente) =

€. 13.680,00 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO €. 13.500,00

11. PIANO DI VENDITA (PREDISPOSIZIONE LOTTI DI VENDITA)

Da quanto sopra, per le ragioni esposte, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere effettuata in due lotti, uno per gli immobili 1 e 2 oggetto di pignoramento, ed uno per l'immobile n. 3.

Di seguito vengono descritti i lotti di vendita predisposti dal sottoscritto.

LOTTO N. 1

Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 26, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 437 sub. 1, cat. A/5; – Immobile urbano sito in Valguarnera Caropepe, Via Carlo Cattaneo n. 28, piano T, di vani 1, censito al NC.E.U del Comune di Valguarnera Caropepe al foglio 13, particella 440 sub. 1, cat. A/5;

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

[REDACTED]

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	437	1			A/5	2	vani 1	Euro 12,39

VIA CARLO CATTANEO N. 26, piano T

IMMOBILE N. 2

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

[REDACTED]

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	440	1			A/5	2	vani 1	Euro 12,39

VIA CARLO CATTANEO N. 28, piano T

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di **€. 18.000,00**

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

LOTTO N. 2**IMMOBILE N. 3**

Catasto Fabbricati
Comune di Valguarnera Caropepe

Intestato:

[REDACTED]

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	308	1			A/6	3	vani 1	Euro 13,43

VIA CARLO CATTANEO N. 39 - 43, piano T-1

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di **€. 13.500,00**

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

12. VERIFICA SUL PAGAMENTO I.V.A.

Da quanto verificato dal sottoscritto in merito alla proprietà dei beni pignorati, questi risultano essere di proprietà di persone fisiche, pertanto non rientrante nella tipologia di quelli soggetti al pagamento dell'I.V.A.

13. VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

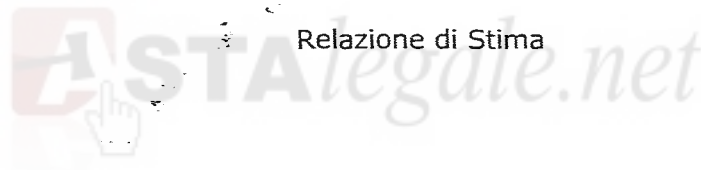
E' stata verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa EVELIA TRICANI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2019 R.G. Es. Imm.

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Relazione di Stima

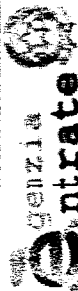


ALLEGATO 2

- VISURE CATASTALI**
- PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE N. 2 - U.I. 440 SUB. 1
 - MAPPA CATASTALE

C.T.U.

Ing. Adriano Maurizi



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Data: 19/06/2020 - Ora: 18.34.41
Visura n.: T387488 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Fabbricati siti nel comune di VALGUARNERA CAROPEPE (Codice: L583) Provincia di ENNA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALGUARNERA CAROPEPE(Codice L583) - Catasto dei Fabbricati

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di VALGUARNERA CAROPEPE (Codice L.583) - Catasto dei Edificanti														
DATI DI CLASSAMENTO														
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urban	Foglio	Particella									Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		13	308	1			A/6	3	1 vani		Euro 13,43	VIA CARLO CATTANEO n. 39 n. 43 piano: T-1: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2004 protocollo n. EN0056603 in atti dal 31/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6967/1/2004)		Riserve
2		13	437	1			A/5	2	1 vani		Euro 12,39	VIA CARLO CATTANEO n. 26 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2004 protocollo n. EN0056635 in atti dal 31/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6997/1/2004)		Riserve
3		13	440	1			A/5	2	1 vani	Totale: 23 m² Totale escluse aree scoperte: 23 m²	Euro 12,39	VIA CARLO CATTANEO n. 28 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: vani3 Rendita: Euro 38,21



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2020

Data: 19/06/2020 - Ora: 18.34.41
Visura n.: T287488 Pag: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DATA ANAGRAFICI				
1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con 1/2	
DATI DERIVANTI DA		Rogante: RENDA MARIA PIA Sede: PIAZZA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2003 Nota prototipo con Modello Unico in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 63173					
ARMERINA Registrazione: Sede: COMPAGNARIA (n. 10455/2003)					

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali o accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTALEGALE.NET



© 2020 della Repubblica, 51009 tempo al 11.05.2020 - Compagno di VALCARNERA CAROPPEL (583) - - Foglio. 13 Partecipazioni in società, 28 marzo 2020



SCALE = 1:400

Comptie de
cours. La Tota

1. James M. Smith
 2. John M. Smith
 3. John M. Smith

no. 7-11-78 [initials] [unclear] [unclear]

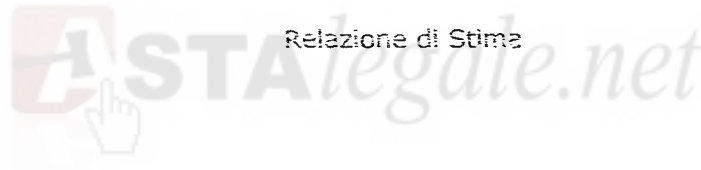


TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa EVELIA TRICANI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2019 R.G. Es. Imm.

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Relazione di Stima



ALLEGATO 4

ELABORATI GRAFICI

C.T.U.

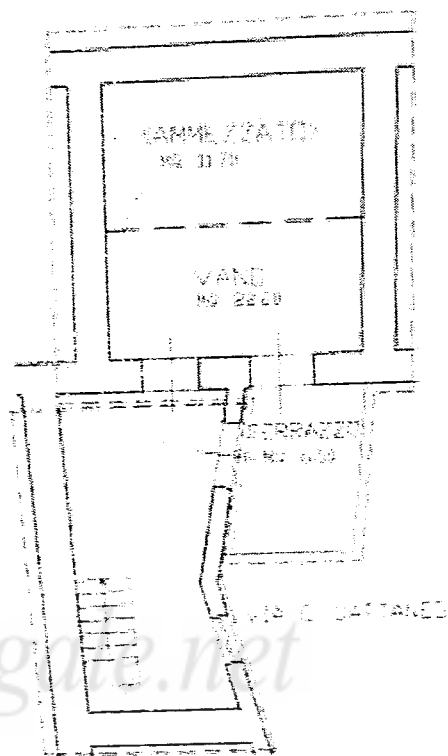
Ing. Adriano Maurizi



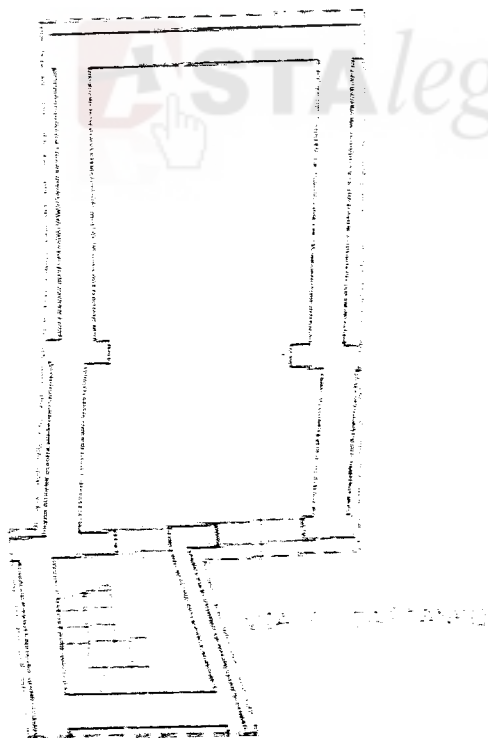
PLANIMETRIA immobile N. 3
SCALA 1:100

--- PORZIONE ADDETTA
 ALL'ESECUZIONE

--- PORZIONE IMPOSTATA
 AD UNA STRADA
 NON INTERESSATA
 DALL'ESECUZIONE



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa EVELIA TRICANI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2019 R.G. Es. Imm.

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Relazione di Stima



ALLEGATO 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C.T.U.

Ing. Adriano Maurizi

PROC. ESECUTIVA IMM. N. 39/2019 – ALL. N. 6 DOC. FOTOGRAFICA

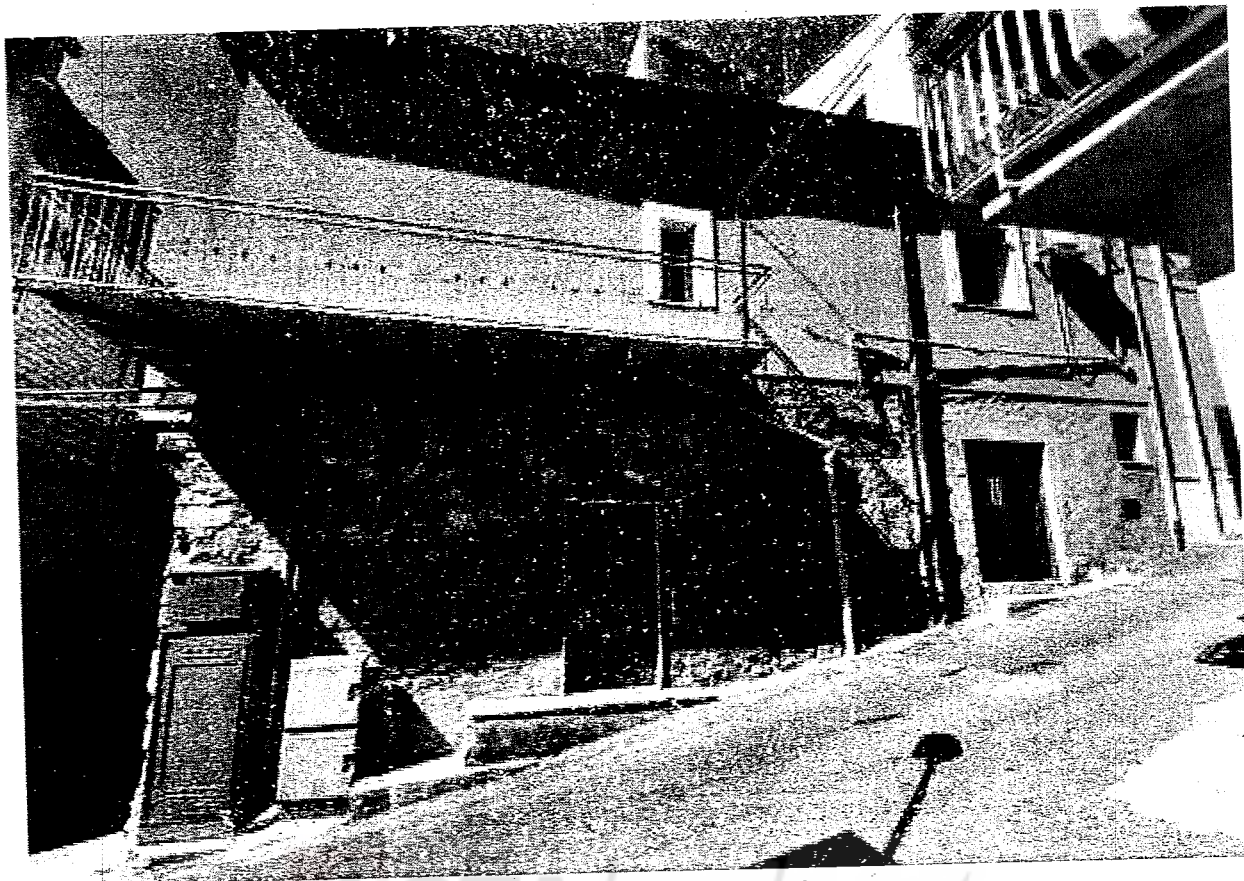


FOTO N. 1 - **IMMOBILI 1 E 2** - PROSPETTO SU VIA C. CATTANEO

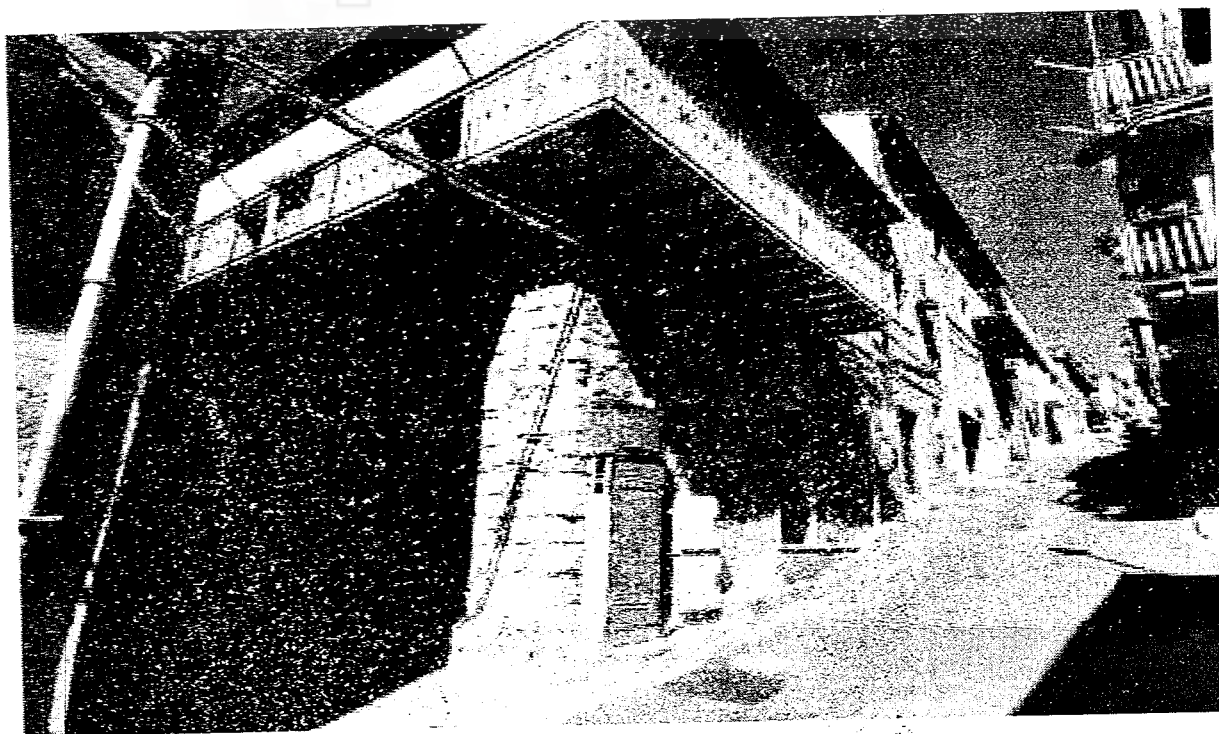


FOTO N. 2 - **IMMOBILI 1 E 2** - PROSPETTO SU VIA C. CATTANEO

PROC. ESECUTIVA IMM. N. 39/2019 - ALL. N. 6 DOC. FOTOGRAFICA

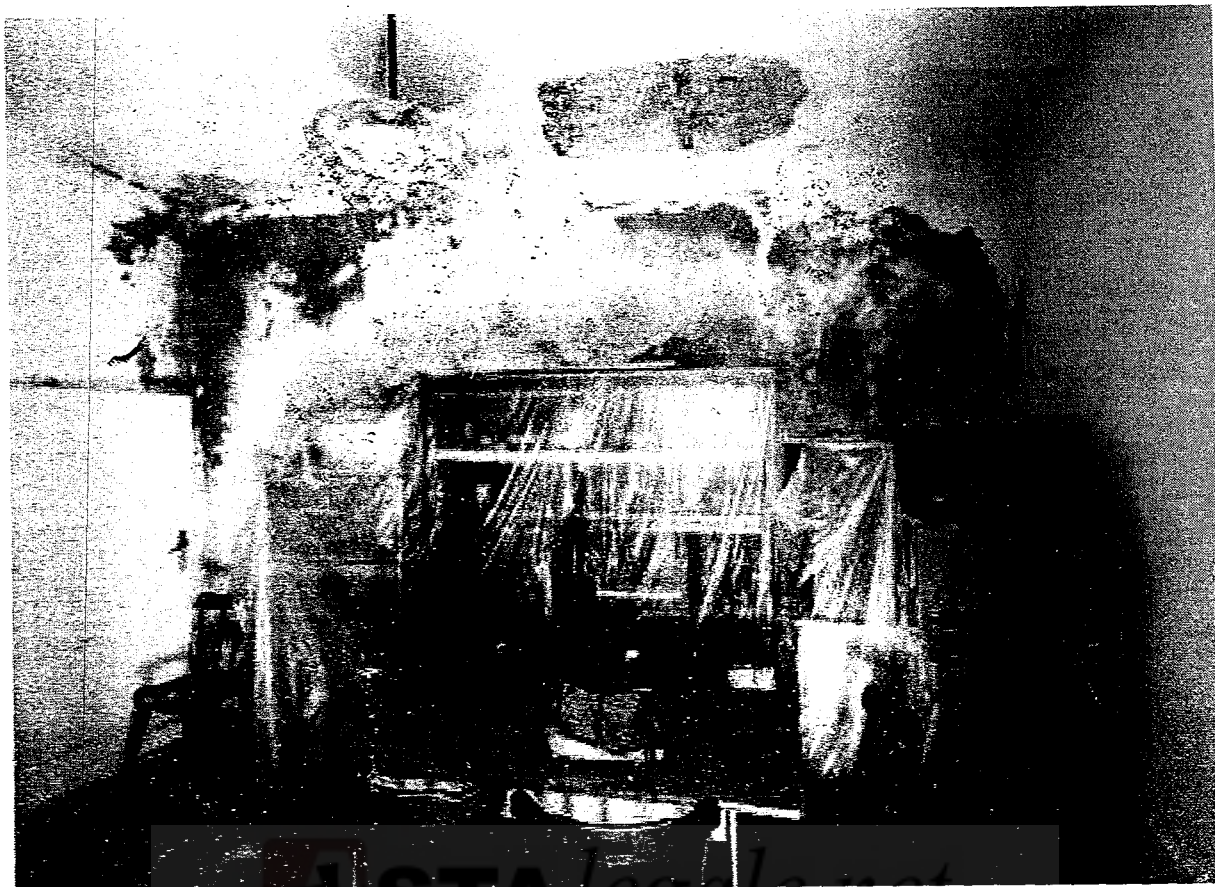


FOTO N. 3 – **IMMOBILE 1** – CUCINA



FOTO N. 4 - **IMMOBILE 1** - W.C.

PROC. ESECUTIVA IMM. N. 39/2019 - ALL. N. 6 DOC. FOTOGRAFICA



FOTO N. 5 – IMMOBILE 2 – VANO



FOTO N. 6 – **IMMOBILE 3** – PROSPETTO SU VIA C. CATTANEO

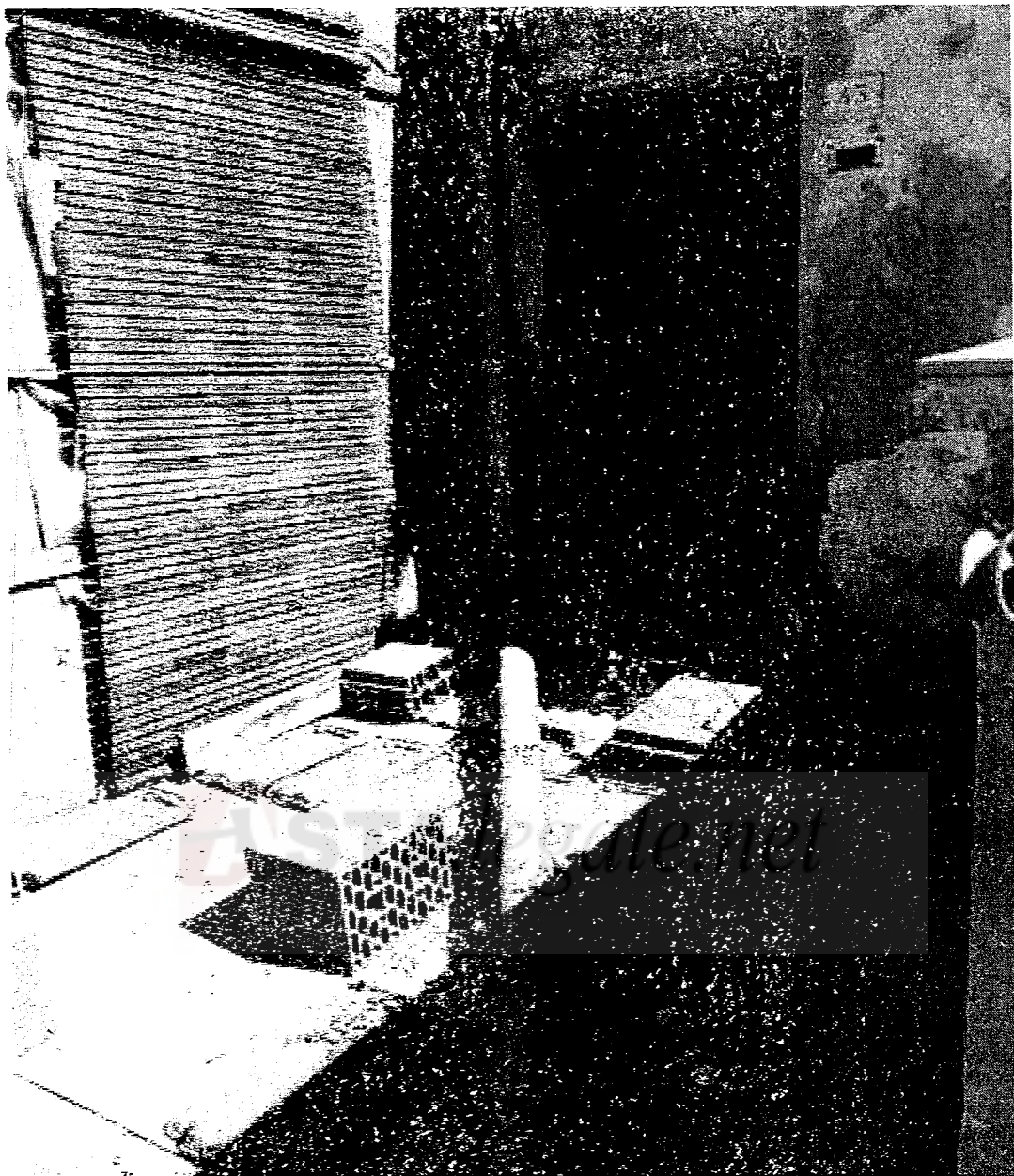


FOTO N. 7 – **IMMOBILE 1** – TERRAZZO



FOTO N. 8 - **IMMOBILE 3** - VANO



Tribunale Ordinario di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Enna

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 07/07/2021 alle ore 13.45, innanzi al GE dott.ssa Sara Antonelli sono comparsi:

per il creditore procedente [redacted] in qualità di mandataria di [redacted]
[redacted] difesa dall'avv. Nunzio Sinagra, oggi sostituito dall'avv. Giuseppe Falduzzi, giusta delega orale

E' altresì presente il custode giudiziario già nominato avv. Guido Spampinato.

Il Giudice dell'esecuzione dà inoltre atto che :

- è stata pignorata l'intera proprietà degli immobili sia dal punto di vista del diritto pignorato, sia dal punto di vista delle relative quote e lo stesso non ricade in comunione legale con terzi estranei alla procedura come verificato dall'esame dell'atto di provenienza (immobili acquistati dai debitori esecutati in comunione legale);
- l'immobile presenta irregolarità edilizie e catastali per la cui sanatoria ha indicato i costi nell'elaborato di stima (lotto 2: costi di sanatoria pari ad € 1.500,00 – cfr. pag. 12 relazione tecnica);
- non vi sono spese condominiali;

pertanto il prezzo base dell'immobile deve essere rideterminato come segue:

lotto 1: € 18.000,00

lotto 2: € 12.000,00 (valore dell'immobile, detratti i costi di sanatoria)

in relazione al valore del bene, possono delegarsi 2 esperimenti di vendita.

Il custode già nominato si riporta alla sua relazione e riferisce che attualmente l'immobile è libero.

Il GE evidenzia alle parti che un'eventuale istanza ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere proposta solo fino a venti giorni prima della vendita e che l'eventuale istanza ex art. 161 bis disp. att. c.p.c. verrà valutata solo in sede di asta, una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte, dispone che, ove non già depositata, l'esperto depositi versione della stima epurata dei dati personali degli esecutati già nel formativo nativo word poi trasformato in pdf e non con cancellazione successiva e che vengano bollinate le immagini di persone fisiche presenti nella documentazione fotografica anche solo in fotografia.

Il procuratore del creditore procedente, unitamente agli altri creditori muniti di titolo:

- chiede che si proceda alla vendita con il sistema previsto dall'art. 569 comma 3° c.p.c., dando, inoltre, l'assenso ad ulteriori esperimenti di vendita con il medesimo meccanismo (previa eventuale riduzione del prezzo) nel caso in cui il primo esperimento vada deserto.