

TRIBUNALE DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 52/2019 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del 13/09/2019, il Giudice per l'esecuzione Dott. Nunzio Noto nominava il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Miritello, con studio tecnico in Nicosia (EN) alla Via G. Matteotti n. 30, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 741, esperto nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED] [REDACTED] scritto al R.G. Es. n. 52/2019, invitando lo stesso a comparire per prestare il giuramento di rito e ricevere l'incarico di stima.

Successivamente in data 30/09/2019, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, ritirando copia del fascicolo.

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni 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;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o*

locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

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

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

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

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca

la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

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

q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione

o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

In data 15/11/2019 il sottoscritto esperto, previa convocazione delle parti interessate tramite lettera raccomandata, si recava sui luoghi per cui è procedimento, effettuando l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie.

In occasione di detto sopralluogo il sottoscritto ha potuto visionare uno dei due beni immobili oggetto di pignoramento, con la presenza dell'ex coniuge del debitore esecutato, e precisamente l'appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in Via Aldo Moro n.125 nel Comune di Troina (EN), e censito al foglio n.25, particella n. 639, sub. n. 3 (Allegato 1 – verbale di primo sopralluogo). Si rimandava quindi l'ispezione dell'altro bene immobile oggetto di pignoramento, terreno censito al foglio n. 11, particella n. 446, con successivo sopralluogo, che avveniva a seguito della disponibilità comunicata al sottoscritto dal debitore esecutato, in data 27/11/2019 (Allegato 1 – verbale di secondo sopralluogo).

RISPOSTA AI QUESITI

Espletato quanto sopra il sottoscritto è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Quesito a.

I beni pignorati oggetto di procedimento consistono in due unità immobiliari, un appartamento per civile abitazione e un terreno, che di seguito vengono descritti.

- Unità immobiliare sita nel Comune di Troina (EN), in via Aldo Moro, n. 125, consistente in **appartamento** per civile abitazione, è censito al N.C.E.U. del Comune di Troina (EN) al **Foglio n. 25 – Particella n. 639 – Sub. n. 3**: piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 109 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale 223,11 €.

L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra rispetto alla via Pietro Nenni, e da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Aldo Moro; ed è ubicato al primo piano rispetto alla via Aldo Moro, e al secondo piano rispetto alla via Pietro Nenni. Il fabbricato confina a nord con la via Aldo Moro, a sud con la via Pietro Nenni, ad est con altro fabbricato, e ad ovest confina con altro fabbricato e annesso cortile esterno.

Nell'appartamento oggetto di procedimento si accede da un vano scala di proprietà comune, e confina inferiormente al piano terra con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, intestata alla ditta omissis, e superiormente al secondo piano, con l'unità

immobiliare identificata con il subalterno 4, anch'essa intestata alla ditta omissis.

Detta unità immobiliare risulta conforme ai documenti prodotti e certificati in atti, e pertanto si allegano alla presente relazione la visura, la mappa e la planimetria catastale (Allegato 2).

- Unità immobiliare sita nel Comune di Troina (EN), in contrada Lanternaro, consistente in **terreno**, censito al Catasto Terreni al **Foglio n. 11 – Particella n. 446**: qualità seminativo, classe 3, superficie are 91 ca 01, reddito dominicale 32,90 €, reddito agrario 8,46 €.

Il terreno presenta i seguenti confini:

- a NORD confina con la particella 547 di proprietà omissis, e la particella 197 di proprietà omissis;
- a SUD confina con la particella 447 di proprietà omissis;
- ad EST confina con la particella 177 di proprietà omissis, e la particella 459 di proprietà omissis;
- ad OVEST confina con la particella 125 e 127 di proprietà omissis.

Il terreno è confinato per tutto il suo perimetro da terreni destinati a pascolo e a seminativo, e vi si accede dalla strada comunale principale, tramite una stradella pavimentata in calcestruzzo realizzata all'interno della particella 178 e la particella 177 di proprietà altrui.

Secondo le indagini condotte si può affermare che vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli ricavati dall'esame

degli atti e dei documenti prodotti e quelli emergenti dai certificati in atti. A corredo di quanto riportato, si allegano alla presente relazione la visura e la mappa catastale (Allegato 2).

Quesito b.

Il sottoscritto ha verificato la proprietà dei beni oggetto di pignoramento, identificati con la risposta al quesito “a”.

- **Appartamento** al piano primo, sito nel Comune di Troina (EN), via Aldo Moro, n.125, Foglio n. 25 – Particella n. 639 - sub. n. 3, è in capo al debitore esecutato in piena proprietà.

- **Terreno** sito in agro nel Comune di Troina (EN), Foglio n. 11 – Particella n. 446, è in capo al debitore esecutato per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis. Si precisa che la signora omissis, risulta **coniuge separata legalmente del debitore esecutato**, come da Nota di Trascrizione iscritta al Reg. gen. n. 4320, Reg. part. n. 3646 del 10/07/2019 – Tribunale di Enna - Atto giudiziario – decreto di omologa di separazione consensuale (Allegato 3). Le generalità del debitore esecutato sono riportate in separato foglio (Allegato 8).

Quesito c.

Il sottoscritto esperto ha accertato l’esatta provenienza dei beni, ed ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dall’esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle ispezioni ipotecarie acquisite (Allegato 3).

Si è accertato che il bene oggetto di pignoramento, **appartamento al piano primo**, sito nel Comune di Troina (EN), via Aldo Moro,

n.125, Foglio 25 – Particella 639 - sub. 3, è pervenuto al debitore

esecutato in forza del seguente Atto Notarile Pubblico:

- Atto Notarile Pubblico a rogito del Notaio Dott. MAIDA Alberto, in Troina, del 06/05/2010 – Rep. N. 18643/8312, Atto di Donazione da parte di omissis, in qualità di Donante, a favore del debitore esecutato in qualità di Donatario, per il diritto di piena proprietà (Trascrizione del 13/05/2010 - Registro Particolare 3583 Registro Generale 4564, Pubblico ufficiale Maida Alberto, Repertorio 18643/8312 del 06/05/2010, Atto tra vivi - Donazione accettata).

Terreno sito in agro nel Comune di Troina (EN), Foglio 11 - Particella 446, è pervenuto al debitore esecutato in forza del seguente Atto Notarile Pubblico:

- Atto Notarile Pubblico di Compravendita, rogato dal Dott. MAIDA Alberto, in Troina, nel 15/12/2010 – Rep. N. 19286/8761, da potere di omissis, con la quale il debitore esecutato acquistava la nuda proprietà dell'immobile per la quota di 1/2, in comproprietà e in regime di comunione legale con omissis (Trascrizione del 23/12/2010 - Registro Particolare 9288 Registro Generale 11515, Pubblico ufficiale Maida Alberto, Repertorio 19286/8761 del 15/12/2010, Atto tra vivi – Compravendita).

Quesito d.

**Appartamento al piano primo , sito nel Comune di Troina (EN),
via Aldo Moro, n.125, Foglio 25 - Particella 639 - sub. 3.**

La documentazione allegata agli atti di causa, non risultava

completa per adempiere all'accertamento conferito, per cui, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Comune di Troina, copia della **Concessione Edilizia** pratica n° 5596/101/84 del 20/08/1984, con la quale si concedeva l'autorizzazione ad eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, e facente parte del Piano di Lottizzazione "Mulino a Vento", lotto n.101 (Allegato 7).

- Comune di Troina, copia della **Concessione Edilizia in variante** pratica n° 5596/176/91 del 08/11/1991, con la quale si normalizzava dal punto di vista urbanistico la costruzione di civile abitazione. L'edificio è stato realizzato secondo i volumi, le altezze e gli ingombri planimetrici di cui al progetto esecutivo allegato alla Concessione Edilizia n° 5596/101/84 del 20/08/1984. Le varianti che sono state autorizzate e realizzate, riguardano: la chiusura delle logge; l'estensione dei ballatoi; l'apertura di nuove finestre e balconi; l'apertura di quattro abbaini sul tetto; e la diversa distribuzione degli spazi interni agli appartamenti (Allegato 7).

- Comune di Troina, copia Determina importo oblazione e contributo oneri per il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria**, pratica n° 178, protocollo n° 10552 del 09/08/1999. Il debitore esecutato presentava in data 28/02/1995 prot.2337, domanda al comune di Troina, diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.724 del 23/12/1994, per l'esecuzione dei lavori abusivi consistenti in: - ampliamento in

termini di superficie e volume dell'autorimessa al piano terra su via Pietro Nenni n. 98, particella 639, sub.7; - ampliamento in termini di superficie dell'appartamento ubicato al primo piano rispetto a via Aldo Moro n. 125, particella 639, sub. 3 (bene oggetto di pignoramento della procedura esecutiva in oggetto); - realizzazione nuova soffitta a piano terzo su via Aldo Moro n. 125, particella 639, sub. 5.

Dalle indagini condotte dal sottoscritto, si è accertato che, la Concessione Edilizia in Sanatoria non è ancora oggi stata rilasciata dal Comune di Troina, per non aver effettuato il pagamento di alcuni oneri richiesti (Allegato 7).

La documentazione sopra descritta ed elencata, è stata indispensabile al fine di accertare la conformità urbanistica edilizia dell'unità immobiliare urbana pignorata.

Terreno sito in agro nel Comune di Troina (EN), Foglio 11 - Particella 446.

In riferimento alla documentazione allegata agli atti di causa, si è verificata la regolarità e la completezza della stessa, ed è stato quindi possibile procedere al completo accertamento del bene oggetto di pignoramento.

Quesito e.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto esperto ha riscontrato che i beni immobili in oggetto risultano regolarmente accatastati al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Troina, per come risulta dalle visure catastali,

con i seguenti identificativi:

- **Appartamento: Foglio n. 25 - Particella n. 639 - sub. n. 3;**
- **Terreno: Foglio n. 11 - Particella n. 446.**

Come sopra già evidenziato e dettagliatamente descritto.

In merito alla rilevazione catastale dei beni risulta però necessario riportare le seguenti annotazioni.

- Per l'**appartamento** sito in via Aldo Moro, n.125, al piano primo, censito al Foglio n. 25 – Particella n. 639 - sub. n. 3, sono state riscontrate in fase di sopralluogo alcune lievi modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, che però, a parere dello scrivente esperto, secondo anche quanto definito dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agencia del Territorio, non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la variazione con la redazione di una nuova planimetria.

- All'interno del **terreno** censito al Foglio n. 11, Particella n. 446, è stata riscontrata la presenza di una struttura non accatastata destinata ad uso agricolo: un fabbricato con struttura mista in acciaio e legno, ad una elevazione a piano terra, con copertura in lamiera ad un'unica falda, di dimensioni in pianta di circa 200,00 mq, e altezza di gronda di circa 4,00 ml. Per valutare la regolarità di detta struttura alle norme urbanistico-edilizie, il sottoscritto ha condotto specifica indagine presso il Comune di Troina, riscontrando l'inesistenza di qualsivoglia relativa documentazione autorizzativa. Si tratta quindi di una struttura realizzata abusivamente che come si dirà meglio nel proseguo della presente

relazione, nella risposta all'apposito quesito, ha caratteristiche tali da non essere nemmeno suscettibile di sanatoria, e quindi se ne dovrà prevedere la demolizione.

È presente all'interno del terreno un muro di contenimento in cemento armato. Anche per esso, da indagini condotte nel Comune di Troina, si è riscontrata l'inesistenza di relativa documentazione autorizzativa. Da quanto si è potuto constatare dal sopralluogo, tale muro è stato realizzato a seguito dello spianamento effettuato per costruire la struttura abusiva sopradescritta, contenere il terreno circostante, e per la costruzione di una ipotetica nuova struttura che ad oggi non è mai stata realizzata, e non vi è neanche la presenza di alcuna richiesta e/o autorizzazione al Comune di Troina.

Poiché la struttura esistente dovrà essere demolita, e non vi è alcuna intenzione a crearne una nuova, così da mantenere il piano esistente, tale muro non avrà più alcuna funzionalità, e quindi non sussisterebbero le condizioni per richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria. Si conclude affermando che, per tale opera, se ne prevederà la demolizione, ripristinando il naturale assetto morfologico del terreno.

Inoltre, all'interno del terreno sono presenti due piccole strutture realizzate in acciaio con copertura ad un'unica falda adibite a "pollaio", con altezza utile inferiore a 1,80 ml, e cubatura inferiore a 150 mc.

Catastalmente le strutture, non sono da considerarsi tra gli immobili oggetto di censimento ai sensi dell'art.3, comma 3, lettera e) del

D.M. n.28 del 02-01-1998, il quale recita espressamente che: “a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili: ...*(omissis)*... e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc”; caratteristiche, quest’ultime, rispondenti alle strutture sopra descritte.

Infine, sono presenti all’interno del terreno una serie di pneumatici in disuso, che dovranno essere smaltiti da apposite ditte specializzate.

Quesito f.

Dall’esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto, ed in particolare le ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II di Enna, per i beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 18/07/2013 – Reg. Part. 437, Reg. Gen. 6050, Atto Giudiziario di **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo dell’ex Tribunale di Nicosia del 25/06/2013 - Rep. N. 357/13 - capitale € 29.548,67 – totale € 60.000,00 – a favore di “Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa.” con sede in Regalbuto (EN) codice fiscale 00037750866, a carico del debitore esecutato, gravante per la quota di 1/1 per il bene censito al foglio n. 25, particella n. 639, sub. 3, e per la quota di 1/2 per il bene censito al foglio n. 11, particella n. 446 oggetto di pignoramento.

- TRASCRIZIONE del 18/06/2019 – Reg. Part. 3223, Reg. Gen. 3827, Atto Esecutivo o Cautelare di **Verbale di Pignoramento Immobili** del 09/06/2019 – Rep. N. 486 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Enna – a favore di [REDACTED] e contro il debitore esecutato, per la quota di 1/1 per il bene censito al foglio n. 25, particella n. 639, sub. 3, e per la quota di 1/2 per il bene censito al foglio 11, particella 446.

- TRASCRIZIONE del 21/06/2016 – Reg. Part. 4217, Reg. Gen. 4768, Atto Esecutivo o Cautelare di **Estensione del Pignoramento** del 28/08/2015 – Rep. N. 1098 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Enna – a favore di Trovato Antonino, codice fiscale TRVNNN88S24C351V, contro il debitore esecutato per la quota di 1/2 per terreno censito al foglio n. 11, particella n. 446 oggetto di pignoramento. Si precisa che, tale Trascrizione riguarda l'estensione del Verbale di Pignoramento Immobili del 11/03/2013 – Rep. N. 120 – Pubblico Ufficiale ex Tribunale di Nicosia (Trascrizione del 09/05/2013 – Reg. Part. 2591, Reg. Gen. 4120).
Gli atti relativi a dette ispezioni ipotecarie condotte dal sottoscritto esperto vengono allegati alla presente relazione (Allegato 3).

Quesito g.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Troina, a seguito di formale richiesta protocollata in data 22/10/2019 – prot. n. 21370, il certificato di destinazione urbanistica n. 227/2019 del 13/11/2019 dei

beni oggetto di esecuzione (Allegato 5). Dal suddetto certificato si evincono le seguenti destinazioni dei beni previste dagli strumenti urbanistici comunali:

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 81 del 07/09/2015:

- il terreno di cui al **Foglio n. 11 – Particella n. 446**, risulta classificato quale **zona “E1” (agricola produttiva)**.
- il terreno su cui ricade il **fabbricato** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Troina al **Foglio n. 25 – Particella n. 639 – sub. 3**, risulta classificato quale **zona “B2” (edifici contigui)**.

Quesito h.

Come descritto in precedenza, i beni oggetto di procedimento comprendono:

- un appartamento sito a Troina (EN) in via Aldo Moro n. 125, distinto in catasto al Foglio n. 25 – Particella n. 639 – sub. 3;
- un terreno sito a Troina (EN) in contrada Lanternaro, distinto in catasto al Foglio n. 11 – Particella n. 446.

L'appartamento censito al **Fg. 25 – Part. 639 – sub. 3**, è parte di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra, rispetto alla via Pietro Nenni, e da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Aldo Moro. Per tale fabbricato è stata richiesta la Concessione Edilizia in Sanatoria, pratica n. 178, protocollo n. 10552 del 09/08/1999, con domanda al Comune di Troina presentata in data 28/02/1995 prot. n. 2337, diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.724 del 23/12/1994, per l'esecuzione dei lavori abusivi

consistenti in: - ampliamento in termini di superficie e volume dell'autorimessa al piano terra su via Pietro Nenni n. 98, particella 639, sub.7; - ampliamento in termini di superficie dell'appartamento ubicato al primo piano rispetto a via Aldo Moro n. 125, particella 639, sub. 3 (bene oggetto di pignoramento della procedura esecutiva in oggetto); - realizzazione nuova soffitta a piano terzo su via Aldo Moro n. 125, particella 639, sub. 5.

Dalle indagini condotte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina, si è accertato che, la Concessione Edilizia in Sanatoria non è ancora oggi stata rilasciata per non aver effettuato il pagamento di alcuni oneri richiesti.

Mediante la regolarizzazione dei documenti mancanti e quindi il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, l'immobile risulterebbe sanato e regolare alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

La struttura rilevata all'interno del **terreno** censito al **Fg. 11 - Part. 446** non accatastata, consiste in un manufatto a destinazione agricola, con struttura mista in acciaio e legno, ad una elevazione a piano terra, con copertura in lamiera ad un'unica falda, di dimensioni in pianta di circa 200,00 mq, e altezza di gronda di circa 4,00 ml. Per valutare la regolarità di detto manufatto alle norme urbanistico-edilizie, il sottoscritto ha condotto specifica indagine presso il Comune di Troina, riscontrando l'inesistenza di qualsivoglia relativa documentazione autorizzativa che ne attestasse la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Il manufatto così come realizzato, non rispetta i parametri stabiliti

dal Piano Regolatore Comunale vigente, e quindi non è conforme in materia urbanistico-edilizia, e non è nemmeno suscettibile di sanatoria neanche ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (art. 14 – Legge Regionale 16/2016), poiché non presenta i requisiti necessari e sufficienti per ottenere il titolo concessorio in sanatoria.

Per le considerazioni sopra esposte si conclude che la suddetta struttura dovrà essere demolita. Il costo associato è stato approssimativamente stimato in € 7.000,00 (euro settemila/00), comprensivo delle lavorazioni speciali (oneri di sicurezza, trasporto e conferimento a discarica autorizzata) associate alla rimozione di tutti i particolari tipi di materiali presenti.

Inoltre, all'interno del terreno è stata rilevata la presenza di struttura di contenimento, costituita da muro in cemento armato, realizzato senza alcun titolo abilitativo, come si è potuto constatare dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso il Comune di Troina. Come descritto in precedenza, tale opera fu costruita per contenere il terreno circostante, al fine di realizzare il manufatto abusivo a destinazione agricola sopra descritto, e una ipotetica nuova struttura mai realizzata. Considerato il fatto che, il manufatto agricolo dovrà essere demolito, e che non verrà costruita nessuna nuova struttura, l'opera di contenimento non avrà alcuna funzionalità tale da poter richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per tale motivo si consiglia di demolire tale struttura e riportare il terreno al suo naturale assetto morfologico.

Il muro di contenimento in cemento armato, ha una forma

planimetrica ad “L”, ed ha una lunghezza di circa 40,00 ml, un'altezza media di circa 3,50 ml, e uno spessore di circa 0,30 ml.

Il costo associato per la demolizione è stato approssimativamente stimato in € 3.000,00 (euro tremila/00), comprensivo delle lavorazioni speciali (oneri di sicurezza, trasporto e conferimento a discarica autorizzata) associate alla rimozione di tutti i particolari tipi di materiali presenti. Il costo complessivo totale delle demolizioni delle strutture presenti all'interno del terreno sono stimate pari a € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Quesito i.

Al momento del sopralluogo di giorno 15 novembre 2019, il sottoscritto ha accertato che l'**appartamento** censito al **foglio 25, particella 639, sub. 3**, oggetto di esecuzione risulta occupato dal coniuge separato legalmente del debitore esecutato, che vanta il diritto di abitazione, con diritto stabilito da Atto Giudiziario – Decreto di omologazione di separazione consensuale, del Tribunale di Enna, del 20/06/2019, N. Rep. 20/2019.

Nel successivo sopralluogo di giorno 27 novembre 2019, il sottoscritto, con la presenza del debitore esecutato, si recava nel **terreno** censito al **foglio 11, particella 446**, e ha potuto accertare che il terreno è occupato dal debitore esecutato, che è comproprietario per la quota di 1/2 con il coniuge separato legalmente.

Quesito j.

I beni immobili oggetto della presente perizia riguardano, un appartamento sito in via Aldo Moro n.125, e un terreno sito in

contrada Lanternaro nel Comune di Troina (EN).

**Appartamento al piano primo, sito nel Comune di Troina (EN),
via Aldo Moro, n.125, Foglio 25 - Particella 639 - sub. 3.**

Il fabbricato di cui trattasi è situato nel Comune di Troina (EN), tra la via Aldo Moro n.125, e la via Pietro Nenni n. 98 ed è costituito da cinque elevazioni fuori terra, rispetto alla via Pietro Nenni, e da quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Aldo Moro. Nello specifico, l'appartamento destinato a civile abitazione, è situato al piano primo rispetto alla via Aldo Moro ed è censito al catasto dei fabbricati al foglio n.25, particella n. 639, sub. 3, categoria catastale A/3.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito negli anni '80. Allo stato attuale i prospetti esterni del fabbricato sono privi di rivestimento, e con la muratura di tomagno in evidenza, il che influisce sulle caratteristiche termiche dell'involucro edilizio, complessivamente l'immobile è in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato si trova in una zona periferica del Comune di Troina, ma ben servita, e vicina ai plessi scolastici.

All'appartamento si accede dall'ingresso ubicato in via Aldo Moro, al numero civico 125, e tramite una scala di proprietà comune, che collega i piani dell'edificio si raggiunge l'unità immobiliare oggetto di stima. L'appartamento all'interno è in buono stato di manutenzione, come si può meglio evincere dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 4), e la distribuzione interna dei locali è tale da

rendere l'appartamento confortevole e funzionale; in particolare, dalla porta d'ingresso si accede ad un corridoio, dal quale da una parte si accede ad una camera da letto matrimoniale con la presenza di un balcone che si affaccia su via Pietro Nenni, dall'altra parte si accede ad un'altra camera da letto con balcone su via Aldo Moro. Sono presenti inoltre, una cucina con balcone e finestra che si affacciano su via Pietro Nenni, un soggiorno con balcone su via Aldo Moro, un wc, una lavanderia e un ripostiglio.

L'appartamento ha un'altezza netta interna di 2,80 ml, ed un'estensione netta (al netto delle murature perimetrali portanti) pari a circa 90 mq. È dotato di tutti gli impianti idrico, fognario, elettrico; è presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa; tutti gli impianti sono funzionanti e realizzati a regola d'arte.

Si precisa, che vi è la presenza di una pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento supplementare, che non viene utilizzata perché non funzionante.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetro singolo e dotati di avvolgibile in pvc su cassonetto in legno.

L'immobile non è soggetto a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico, né idrogeologico.

Terreno sito in agro nel Comune di Troina (EN), Foglio 11 - Particella 446.

Il terreno oggetto del procedimento è situato in contrada Lanternaro in agro del Comune di Troina (EN), a nord dello stesso, a circa 1,5 km

dall'abitato percorrendo la strada denominata via Goffredo Malaterra adiacente lo Stadio Comunale "Silvio Proto". Al terreno si accede dalla strada comunale, tramite una stradella pavimentata in calcestruzzo realizzata all'interno di particelle di proprietà altrui.

Il terreno è identificato al Catasto terreni al foglio n. 11, particella n. 446, di qualità seminativo e di classe 3, e si trova ad una altitudine di circa 890 ml sul livello del mare. All'interno del terreno è presente una struttura non accatastata che dovrà essere demolita, un muro di contenimento, che anch'esso dovrà essere demolito, e due piccole strutture destinate a pollaio con annesso recinto, che potranno essere mantenute e non demolite. Il terreno ha un'estensione di 9101 mq, è coltivabile, e morfologicamente è in lieve pendenza. Il terreno non è soggetto a vincolo paesaggistico, né idrogeologico.

Quesito k.

Il valore dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato sulla base di indagini di mercato, tenendo altresì in considerazione il contesto territoriale e la particolare ubicazione in cui i terreni in oggetto sono rispettivamente inseriti, e l'attuale situazione del mercato immobiliare.

I valori unitari che il sottoscritto ritiene più probabili, con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto delle modalità di vendita dei beni (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, sono pari rispettivamente a:

– **unità immobiliare** censita al Catasto del Comune di Troina al

Foglio n. 25 – Part. n. 639 – Sub. n. 3, composta da 6 vani, con superficie catastale totale di 109 mq:

valore stimato **€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**;

– **terreno** censito al Catasto del Comune di Troina al **Foglio n. 11 – Part. n. 446**, esteso ettari 00.91.01:

00.91.01 ha × 25.000,00 €/ha = 22.752,50 € = (per arrotondamento)

€ 23.000,00 (euro ventitremila/00); a questo valore vanno

decurtate le spese di demolizione delle strutture realizzate abusivamente all'interno del terreno, il cui costo è stato approssimativamente stimato in **€ 10.000,00**, ottenendo un **valore**

finale di € 23.000,00 - € 10.000,00 = **€ 13.000,00 (euro**

tredicimila/00); tenendo in considerazione il fatto che, **il debitore esecutato possiede la quota di 1/2 della proprietà**, il valore stimato per la quota di pertinenza dell'esecutato risulta pari a:

€ 13.000,00 /2 = € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00); si

precisa che successivamente alla vendita del bene, si dovrà provvedere al frazionamento del terreno, poiché la restante parte di 1/2 della proprietà è intestata al coniuge separato legalmente del debitore esecutato; in questa fase non è stato quantificato il costo necessario per eseguire il frazionamento.

In definitiva si ottiene un **valore finale complessivo**, al netto dei costi previsti, e considerando la quota di pertinenza dell'esecutato, pari a: **€ 91.500,00 (euro novantunomilacinquecento/00)**;

Quesito I.

Vista la netta distinzione catastale che territoriale dei beni oggetto

di pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni in due lotti separati, predisponendo il seguente piano di vendita:

– *lotto n. 1 – unità immobiliare sita in via Aldo Moro n. 125 nel Comune di Troina (EN), censita al Catasto al Foglio n. 25 – Particella n. 639 – Sub. n. 3*: trattasi di appartamento di non recente realizzazione, adibito ad abitazione, situato al piano primo di un edificio multipiano, di superficie complessiva pari a 109 mq, stimato per un valore di: **€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**;

– *lotto n. 2 – terreno sito in contrada Lanternaro nel Comune di Troina (EN), censito al Catasto al Foglio n. 11 – Particella n. 446*: trattasi di appezzamento di terreno agricolo, adibito a seminativo, di superficie pari a 45.505 are equivalente alla metà dell'intero appezzamento (1/2 di 91.01 are), avente morfologia a lieve pendenza; all'interno sono presenti un fabbricato ad uso agricolo con struttura mista in acciaio e legno, e un muro di contenimento che dovranno essere demoliti; il lotto è stimato per un valore pari a:

€ 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00), già decurtato dei costi di demolizione.

Quesito m.

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica dell'appartamento e del terreno secondo quanto richiesto (Allegato 4).

È stata acquisita altresì presso l'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale dell'appartamento

sito al primo piano in via Aldo Moro n.125 (Allegato 2).

Quesito n.

Come evidenziato in precedenza, i beni in perizia non sono tutti di esclusiva proprietà dell'esecutato; in particolare si ha che:

– l'appartamento sito in via Aldo Moro n.125, nel Comune di Troina (EN), censito al **Foglio n. 25 – Particella n. 639 – Sub. n. 3**, è in **piena proprietà del debitore esecutato.**

– il terreno sito in contrada Lanternaro, censito al **Foglio n. 11 – Particella n. 446**, è di proprietà del debitore esecutato per la **quota di 1/2 con il coniuge separato legalmente, bene indiviso.**

La quota di pertinenza in capo al debitore esecutato risulta pari a: **45.505 are** (1/2 di 91.01 are). Il terreno può essere comodamente divisibile, perché essendo la quota di pertinenza pari a 1/2, si potrà suddividere il terreno con frazionamento, in due parti uguali.

Quesito o.

Il trasferimento dei beni di cui alla presente perizia non è soggetto al pagamento dell'IVA. Il bene pignorato (foglio 25, particella 639, sub. 3) non presenta le caratteristiche tali da potersi definire abitazione di lusso.

Quesito p.

Il sottoscritto ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; i riscontri effettuati hanno accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è sostanziale corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la

relativa nota.

Quesito q.

Il sottoscritto, dalla verifica degli atti di giudizio e della documentazione reperita, non ha riscontrato nessun attestato di prestazione energetica riguardante l'appartamento interessato; si è proceduto pertanto, trattandosi di immobile adibito ad uso abitativo, ad effettuare il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare, pervenendo alla definizione della classe energetica corrispondente, così come previsto dalla normativa vigente. In particolare, come deducibile dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto e allegato alla presente relazione (Allegato 6), l'immobile è classificabile come appartenente alla **classe energetica "F"**.

Quesito r.

Dal sopralluogo dell'appartamento sito al primo piano in via Aldo Moro n.125, il sottoscritto ha potuto accertare la presenza di spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio, ma non l'entità in termini di denaro. Non sono state rilevate spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della seguente perizia, né relativi procedimenti giudiziari in atto concernenti il bene pignorato.

Quesito s.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e quindi non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi e che il diritto sui beni pignorati del debitore sia derivante da alcuno dei sud-

detti titoli.

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 8 allegati:

- **Allegato 1:** verbali di sopralluogo;
- **Allegato 2:** visure, estratti di mappa, e planimetria catastale;
- **Allegato 3:** ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 4:** documentazione fotografica;
- **Allegato 5:** certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 6:** Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 7:** documentazione reperita presso il Comune di Troina
- **Allegato 8:** generalità ditta eseguita.

Nicosia, lì 30/12/2019

L'Esperto

(Dott. Ing. Pietro Miritello)