

**TRIBUNALE DI NICOSIA**

**PROCEURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.  
47/12+70/12 R.G.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(Dr. Ing. Antonio Quinto Vanadia)*

## TRIBUNALE DI NICOSIA

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 47/12 + 70/12 R.G. Esecuzioni.*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con disposizione del 13.03.2012, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, Dott. Nunzio Noto, ha nominato il sottoscritto ing. Antonio Quinto Vanadia consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n. 47/12.

Alla stessa udienza il sottoscritto ha prestato giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione ha posto 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 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 e 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 esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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

del costo dell'eventuale sanatoria;

*l)* indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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 o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento o 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.

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte giorno 16.04.2013. Successivamente in data 19.06.2013, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, Dott. Nunzio Noto, ha nominato il sottoscritto ing. Antonio Quinto Vanadia consulente tecnico d'ufficio nella

esecuzione immobiliare n. 70/12, riunita alla precedente esecuzione n. 47/12, riproponendo i quesiti di cui sopra. Successivamente all'estensione dell'incarico sottoscritto ha effettuato ulteriori sopralluoghi in data 09.07.2013 ed in data 23.07.2013. Durante dette operazioni, sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento, è stata effettuata un'attenta ricognizione dei luoghi ed è stato verificato lo stato degli immobili rispetto alla documentazione catastale ed a quella tecnica reperita presso l'Ufficio tecnico del comune di Troina. Infine è stata redatta documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Durante i sopralluoghi sono stati redatti i verbali di sopralluogo che si allegano [allegato n.1].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed a seguito di un attento esame degli atti di causa e di altra documentazione reperita presso gli Uffici competenti (Comune di Troina ed Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio), il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

**RISPOSTA AL QUESITO a)**

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 07.08.2012 (riportato tra gli atti di causa) e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna il 09.09.2012 ai nn. 8032/6948, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori eseguiti 1-2, a favore della creditrice precedente 1, sono i seguenti:

a) Appartamento per civile abitazione alla via Sotto Badia n. 8, riportato al

N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 5, di proprietà del debitore esecutato 1;

b) Vano garage della superficie catastale di mq. 78, alla via Sotto Badia nn. 10, 12 riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 3 di proprietà del debitore esecutato 1.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 20.11.2012 (riportato tra gli atti di causa) e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna il 6.12.2012 ai nn. 10856/9392, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori esecutati 1-3, a favore della creditrice procedente 2, sono i seguenti:

a) Appartamento per civile abitazione alla via Sotto Badia n. 8 piano 2, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 5, di proprietà del debitore esecutato 1;

b) Immobile in corso di costruzione alla via Sotto Badia n. 8 piano 1, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 4, di proprietà del debitore esecutato 1;

c) Lastrico solare alla via Sotto Badia n. 8 piano 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 6, di proprietà del debitore esecutato 1;

d) Vano Garage della superficie catastale di mq. 78, alla via Sotto Badia nn. 10, 12, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 3 di proprietà del debitore esecutato 1.

e) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 40, mappale n. 307, di proprietà del debitore esecutato 1

f) Unità immobiliare per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele n. 23, piani T, 1, 2, 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 1, di proprietà del debitore esecutato 3;

g) Vano Garage alla via Vittorio Emanuele n. 25 piano T, riportato al N.C.E.U. al

foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 2, di proprietà del debitore esecutato 3;

e) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 37, mappale n. 2531, di proprietà del debitore esecutato 3.

Gli immobili in questione, come si rileva dalle visure catastali, [allegato n.2], rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio, risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Cerami come segue:

**A1)**

| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria       | Classe                        | Consistenza            | Rendita        |
|------------------------|-------------|-----------------|-----|-----------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
|                        | 40          | 306             | 3   | C/6             | 3                             | 78 m <sup>2</sup>      | € 205,45       |
|                        | 40          | 306             | 4   | In corso costr. |                               |                        |                |
|                        | 40          | 306             | 5   | A/2             | 1                             | 5,5 vani               | € 247,12       |
|                        | 40          | 306             | 6   | Lastrico sol.   |                               | 113 m <sup>2</sup>     |                |
| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria       | Classe                        | Superficie (ha are ca) | Redd. Dom. (€) |
|                        | 40          | 307             |     | Inc. Prod. 2°   |                               | 00 41                  | € 0,01         |
| <b>INTESTATI:</b>      |             |                 |     |                 |                               |                        |                |
| <b>DATI ANAGRAFICI</b> |             |                 |     |                 | <b>DIRITTI ED ONERI REALI</b> |                        |                |
| Debitore esecutato 1   |             |                 |     |                 | Proprietà 1/1                 |                        |                |

**A2)**

| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Consistenza | Classe                        | Consistenza            | Rendita        |
|------------------------|-------------|-----------------|-----|-------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
|                        | 37          | 2329            | 1   | A/4         | 3                             | 10 vani                | € 340,86       |
|                        | 37          | 2329            | 2   | C/6         | 5                             | 14 m <sup>2</sup>      | € 50,61        |
| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria   | Classe                        | Superficie (ha are ca) | Redd. Dom. (€) |
|                        | 37          | 2531            |     | Sem. 4°     |                               | 00 96                  | € 0,15         |
| <b>INTESTATI:</b>      |             |                 |     |             |                               |                        |                |
| <b>DATI ANAGRAFICI</b> |             |                 |     |             | <b>DIRITTI ED ONERI REALI</b> |                        |                |
| Debitore esecutato 3   |             |                 |     |             | Proprietà 1/1                 |                        |                |

Gli immobili elencati alla lettera A1) fanno parte di un edificio sito in Troina alla Via Sotto Badia nn. 8, 10, 12. Il fabbricato di recente costruzione si sviluppa su quattro elevazioni compreso il piano terra e confina a valle ed a monte con tratto

di terreno censito di cui al mappale 307 che ne costituisce la corte, a destra ed a sinistra con altre due villette a schiera. Il terreno censito al foglio 40 mapp. 307 è la corte del suddetto edificio come si può evincere dallo stralcio catastale [allegato n.3].

Gli immobili elencati alla lettera A2) costituiscono un intero fabbricato sito in Troina alla via Vittorio Emanuele nn. 23, 25. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su 4 elevazioni compreso il piano terra di vecchia costruzione e confina con la via Vittorio Emanuele a valle con fabbricati di altre ditte a destra e sinistra e con tratto di terreno censito in catasto al mappale 2531 a monte che ne costituisce il giardino del fabbricato. ed il terreno della stessa ditta a monte. Il terreno censito in catasto al mapp. 2531 costituisce il giardino del suddetto fabbricato come si può evincere dallo stralcio catastale [allegato n.3].

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

**RISPOSTA AL QUESITO b)**

*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.*

Per quanto risulta dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567, primo comma del c.p.c., rilasciate dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, in data 13.11.2012 e dal dott. Alberto Spina, Notaio in Catania, in data 2.04.2013 facenti parte degli atti di causa, risulta quanto segue:

1) Gli immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 40 mapp. 306 sub. 3, 4, 5, 6 ed il terreno sito in Troina e censito al Catasto Terreni al foglio 40 map. 307 sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato 1;

2) Gli immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 37 mapp. 2329 sub. 1, 2 ed il terreno sito in Troina e censito al Catasto Terreni al foglio 37 mapp. 2531 sono di piena proprietà del debitore esecutato 3.

**RISPOSTA AL QUESITO c)**

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

Dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567, primo comma del c.p.c., rilasciate dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, in data 13.11.2012 e dal dott. Alberto Spina, Notaio in Catania, in data 2.04.2013, si evince quanto segue:

1) Gli immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 40 mapp. 306 sub. 3, 4, 5, 6 ed il terreno sito in Troina e censito al Catasto Terreni al foglio 40 map. 307, risultano di piena proprietà del debitore esecutato 1, che li ha costruiti su terreno identificato in catasto al foglio 40 part. 279 (ex 235/c), 272 (ex230/c) e 265 (ex 227/c), pervenuto per atto di vendita rogito in Notaio Sergio Ciancimino di Regalbuto in data 28.09.1995 e trascritto a Catania in data 19.10.1995 ai nn. 8778/7849 a favore del debitore esecutato 1 e contro:

MILANO GIUSEPPA, nata a Troina il 6.04.1926;

ARTIMAGNELLA BASILIO, NATO A Catania il 6.04.1959;

Coniugi: LO PRESTI ANTONIO, nato a Troina il 18.01.1949 e ARTIMAGNELLA  
PIERA ANTONIA, nata a Troina il 3.03.1952;

coniugi: BARBERA SANTO, nato a Troina il giorno 1.03.1924 e MILANO  
ADELINA, nata a Troina il 28.02.1933;

coniugi: POLIZZI CARMELO, nato a Troina il 26 novembre 1921 e SAPORITO  
LUCIA, nata a Troina il giorno 1.10.1931;

coniugi: SAPORITO FRANCESCO, nato a Troina l'8.09.1933 e FISICATO

CONCETTA, nata a Troina il 6.12.1934.

Ai suddetti signori era pervenuto come segue:

a) le particelle 279 e 265 nell'originaria consistenza:

- 6/30 indivisi al suddetto Barbera Santo per atto vendita rogito in Notaio Antonino Bulla di Catania in data 4.06.1965, trascritto in Catania il 5.06.1965 ai nn. 19608/16438;
- 6/30 indivisi ai suddetti Polizzi Carmelo e Saporito Francesco, in ragione di 3/30 indivisi ciascuno, per atto di vendita rogito in Notaio Giovanni Di Giunta in Troina in data 11.11.1967, trascritto a Catania il 29.01.1968 ai nn. 2927/2386;
- 18/30 indivisi ai suddetti Milano Giuseppa, Artimagnella Piera Antonia e Artimagnella Basilio, in ragione di 6/30 indivisi ciascuno, per successione testamentaria del rispettivo coniuge e padre Artimagnella Gaetano, nato a Troina il 9.01.1921, ed ivi deceduto il 27.02.1992, giusto testamento pubblico ricevuto dal notaio Maria Iuvara di Troina in data 29.08.1989, Per. N. 386 degli atti di ultima volontà, passato agli atti tra vivi con verbale ricevuto dallo stesso notaio in data 13.03.1992 Rep. N. 28905/8801, registrato a Nicosia in data 17/03/1992 al n. 92 (Denuncia di successione n. 194 vol. 164, registrata a Nicosia il 12.08.1992).

Al suddetto de cuius:

- 6/30 indivisi erano pervenuti per atto di vendita rogito in Notaio Giovanni Bulla di Catania in data 4.06.1965 sopracitato;
- 6/30 indivisi erano pervenuti per atto di vendita rogito in Notaio Giovanni Di Giunta di Troina del 10.05.1969 trascritto a Catania il 26.05.1969 ai nn. 17511/14435;
- 6/30 indivisi erano pervenuti per atto di vendita a rogito del notaio Giovanni Di Giunta di Troina in data 5.04.1971, trascritto a Catania in data 13.05.1971 ai

nn.17795/14340;

b) la particella 272 nell'originaria consistenza ai signori:

Barbera Santo in regime di comunione legale con la moglie Milano Adelina,

Saporito Francesco in regime di comunione legale con la moglie Fiscaro

Concetta,

Polizzi Carmelo in regime di comunione legale con la moglie Saporito Lucia,

Artimagnella Piera Antonio in regime di comunione legale con il marito Lo Presti

Antonio,

Artimagnella Basilio e Miano Giuseppa, in ragione di 1/6 indiviso ciascuno, per

atto di permuta ricevuto dal dottor Salvatore Geraci, Segretario Generale del

Comune di Troina in data 27.10.1933, registrato a Nicosia il 9.11.1993 al n. 819,

trascritto a Enna il 16.11.1993 ai nn. 9979/8643, contro Comune di Troina.

2) Gli immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 37 mapp. 2329 sub. 1, 2 ed

il terreno sito in Troina e censito al Catasto Terreni al foglio 37 mapp. 2531 sono

di piena proprietà del debitore esecutato 3, pervenuti allo stesso come segue:

in parte per atto di vendita rogito in notaio Giovanni Di Giunta in data

11.11.1974, Rep. 10823/4248, trascritto ad Enna in data 2.12.1974 ai nn.

9841/8941, nel quale l'immobile veniva identificato come mapp. 2629 e non

2329;

in parte per successione testamentaria del padre Macrì Nicolò, nato a Troina il

21.11.1881, deceduto a Troina il 27.10.1973, giusto testamento pubblico ricevuto

dal notaio Giovanni Di Giunta di Troina in data 14.10.1973, passato agli atti tra

vivi con verbale ricevuto dallo stesso notaio in data 12.11.1973, registrato a

Nicosia al n. 1229 (denuncia di successione n. 28 vol. 146 registrata a Nicosia e

trascritta ad Enna in data 8.03.1984 ai nn. 2166/2047.

Per quanto detto, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio

anteriore rispetto alla data del pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO d)**

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

Tra la documentazione agli atti di causa non erano presenti:

- le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento;
- il certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono i terreni oggetto di pignoramento.

Detti documenti sono stati richiesti ed ottenuti dal sottoscritto dagli uffici competenti e vengono prodotti assieme alla presente relazione [allegati n.6, 7 e 8].

**RISPOSTA AL QUESITO e)**

*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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, come si rileva dalle visure per immobile, rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio [allegato n.2],

risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Troina come segue:

**A1)**

| Sezione Urbana | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria       | Classe | Consistenza            | Rendita        |
|----------------|-------------|-----------------|-----|-----------------|--------|------------------------|----------------|
|                | 40          | 306             | 3   | C/6             | 3      | 78 m <sup>2</sup>      | € 205,45       |
|                | 40          | 306             | 4   | In corso costr. |        |                        |                |
|                | 40          | 306             | 5   | A/2             | 1      | 5,5 vani               | € 247,12       |
|                | 40          | 306             | 6   | Lastrico sol.   |        | 113 m <sup>2</sup>     |                |
| Sezione Urbana | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria       | Classe | Superficie (ha are ca) | Redd. Dom. (€) |

|                        |    |     |  |               |  |                               |        |
|------------------------|----|-----|--|---------------|--|-------------------------------|--------|
|                        | 40 | 307 |  | Inc. Prod. 2° |  | 00 41                         | € 0,01 |
| <b>INTESTATI:</b>      |    |     |  |               |  |                               |        |
| <b>DATI ANAGRAFICI</b> |    |     |  |               |  | <b>DIRITTI ED ONERI REALI</b> |        |
| Debitore esecutato 1   |    |     |  |               |  | Proprietà 1/1                 |        |

A2)

| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Consistenza | Classe | Consistenza                   | Rendita        |
|------------------------|-------------|-----------------|-----|-------------|--------|-------------------------------|----------------|
|                        | 37          | 2329            | 1   | A/4         | 3      | 10 vani                       | € 340,86       |
|                        | 37          | 2329            | 2   | C/6         | 5      | 14 m <sup>2</sup>             | € 50,61        |
| Sezione Urbana         | Foglio (n.) | Particella (n.) | Sub | Categoria   | Classe | Superficie (ha are ca)        | Redd. Dom. (€) |
|                        | 37          | 2531            |     | Sem. 4°     |        | 00 96                         | € 0,15         |
| <b>INTESTATI:</b>      |             |                 |     |             |        |                               |                |
| <b>DATI ANAGRAFICI</b> |             |                 |     |             |        | <b>DIRITTI ED ONERI REALI</b> |                |
| Debitore esecutato 3   |             |                 |     |             |        | Proprietà 1/1                 |                |

Si fa presente che l'immobile censito al foglio 40 part. 306 sub 6, accatastato come lastrico solare, allo stato costituisce un'unità immobiliare in corso di costruzione, realizzata giusta concessione edilizia in variante Prot. n. 9484 del 12.07.2005 [allegato n. 6]; infatti in base a detta variante è stata regolarmente costruita una copertura a tetto del lastrico solare e nel sottotetto a lavori finiti è prevista la realizzazione di un appartamento per civile abitazione mansardato che allo stato risulta parzialmente rifinito.

#### **RISPOSTA AL QUESITO f)**

*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.*

Sugli immobili oggetto di pignoramento, dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art. 567, primo comma del c.p.c., rilasciate dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, in data 13.11.2012 e dal dott. Alberto Spina, Notaio in Catania, in data 2.04.2013, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione ad Enna di ipoteca volontaria del 21.11.2003 ai nn. 13202/998, in dipendenza dell'atto di mutuo rogito in Notaio Alberto Spina di Catania del 19.11.2003, rep. N. 2318, per un importo di € 120.000,00 (sorte capitale 60.000,00)

contro il debitore esecutato 1 per gli immobili identificati al foglio 40 mappali 306 sub. 3 e 5,

a favore di Creditrice procedente 1;

- Iscrizione ad Enna di ipoteca volontaria 06.10.2004 ai nn. 10675/2033, in dipendenza dell'atto di mutuo rogito in Notaio Alberto Maida di Troina del 30.09.2004, rep. N. 8930/3188, per un importo di €. 330.000,00 (sorte capitale € 132.000,00)

contro il debitore esecutato 1 per gli immobili identificati al foglio 40 mappali 306 sub. 3, 4, 5 e 6;

e contro il debitore esecutato 3 per gli immobili identificati al foglio 37 mappali 2329 sub. 1 e 2 e foglio 37 mappale 2531;

a favore di Creditrice procedente 2;

- iscrizione ad Enna di ipoteca giudiziale del 12.07.2012 ai nn. 5336/338, giusto decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Nicosia in data 20.06.2012, Rep. N. 284, per un importo di €.40.000,00 (sorte capitale € 21.916,61),

contro il debitore esecutato 1, per gli immobili identificati al foglio 40 mappali 306 sub. 3, 4, 5 e 6 e foglio 40 mappale 307,

a favore di Creditrice procedente 2;

- Trascrizione ad Enna di pignoramento immobiliare del 19.09.2012 ai nn. 8032/6048, in dipendenza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Nicosia in data 7.08.2012 Rep. 47/2012;

contro i debitori esecutati 1 e 2 per gli immobili identificati al foglio 40 mappali

306 sub. 3 e 5,

a favore di Creditrice precedente 1;

- Trascrizione ad Enna di pignoramento immobiliare del 6.12.2012 ai nn. 10856/9392, in dipendenza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Nicosia in data 20.11.2012;

contro il debitore esecutato 1 per gli immobili identificati al foglio 40 mappali 306 sub. 3, 4, 5 6 e foglio 40 mappale 307;

e contro il debitore esecutato 3 per gli immobili identificati al foglio 37 mappali 2329 sub. 1 e 2 e foglio 37 mappale 2531;

a favore di Creditrice precedente 2;

**RISPOSTA AL QUESITO g)**

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

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Troina in data 02.08.2013 [allegato n. 8], su richiesta del sottoscritto, è risultato che:

- il terreno riportato al catasto terreni al foglio 40 mappale 307, è classificato quale area non edificabile di pertinenza del fabbricato censito in catasto al foglio 40 mappale 306 da destinare a verde non recintato;
- il terreno riportato al catasto terreni al foglio 37 mappale 2531, è classificato quale zona bianca.

**RISPOSTA AL QUESITO h)**

***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 e sanzionatorie.

Per quanto risulta dalla documentazione agli atti di causa e dalla documentazione reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio del catasto e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Troina, si rappresenta quanto segue:

a) Appartamento per civile abitazione alla via Sotto Badia n. 8 piano 2, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 5, di proprietà del debitore esecutato 1: Detto immobile è stato realizzato giusto concessione edilizia n. 8546/38 del 14.04.1999 e successiva concessione in variante n.8546/127 del 12.07.2005; l'immobile risulta regolarmente accatastato e dai sopraluoghi effettuati risulta conforme sia alla pratica edilizia [allegato n. 6] che alla planimetria catastale [allegato n. 4].

b) Immobile in corso di costruzione alla via Sotto Badia n. 8 piano 1, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 4, di proprietà del debitore esecutato 1: Detto immobile è stato realizzato giusto concessione edilizia n. 8546/38 del 14.04.1999 e successiva concessione in variante n.8546/127 del 12.07.2005; l'immobile risulta accatastato in corso di costruzione e dai sopraluoghi effettuati risulta non ancora rifinito e privo di tramezzature interne.

c) Lastrico solare alla via Sotto Badia n. 8 piano 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 6, di proprietà del debitore esecutato 1: Detto immobile è stato realizzato giusto concessione in variante n.8546/127/05 del 12.07.2005; l'immobile risulta accatastato come lastrico solare ma in conformità a quanto previsto nella suddetta concessione in variante dai sopraluoghi effettuati risulta un'unità immobiliare in corso di costruzione parzialmente rifinita e priva di tramezzature interne che conformemente a quanto

previsto nella concessione dovrebbe diventare un appartamento mansardato per civile abitazione. Per quanto detto andrebbe rettificata la posizione al catasto trasformando il lastrico solare in unità immobiliare in corso di costruzione.

d) Vano Garages della superficie catastale di mq. 78, alla via Sotto Badia nn. 10, 12, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 3 di proprietà del debitore esecutato 1: l'immobile è stato realizzato giusto concessione edilizia n. 8546/38 del 14.04.1999 e successiva concessione in variante n.8546/127 del 12.07.2005, risulta regolarmente accatastato e dai sopralluoghi effettuati risulta conforme sia alla pratica edilizia [allegato n. 6] che alla planimetria catastale [allegato n. 4].

e) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 40, mappale n. 307, di proprietà del debitore esecutato 1: come si evince dal certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 8], trattasi di area non edificabile di pertinenza del fabbricato censito in catasto al foglio 40 part. 306. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che detta area è conforme sia alla pratica edilizia [allegato n. 6] che alla planimetria catastale [allegato n. 4].

f) Unità immobiliare per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele n. 23, piani T, 1, 2, 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 1, di proprietà del debitore esecutato 3: l'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967, che si sviluppa su quattro elevazioni compreso il piano terra. Con Concessione edilizia n. 5405/61/82 del 29.06.1982 il comune di Troina autorizzava la sopraelevazione del fabbricato. Detta sopraelevazione veniva realizzata in difformità a detta concessione e per detto motivo nel 1997 la ditta richiedeva il condono degli abusi edilizi ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 art. 35 lett. B. La pratica ha ottenuto il parere positivo della soprintendenza, il certificato di idoneità sismica, il parere igienico sanitario, nonché il parere positivo della commissione edilizia del Comune di Troina: allo stato deve solo essere ritirata la

concessione edilizia in sanatoria; quanto detto risulta dalla documentazione reperita presso il Comune di Troina ed allegata alla presente [allegato n. 7]. Da quanto emerso in sede di sopralluogo l'immobile risulta conforme sia alla pratica edilizia [allegato n. 7] che alla planimetria catastale [allegato n. 4]

g) Vano Garages alla via Vittorio Emanuele n. 25 piano T, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 2, di proprietà del debitore esecutato 3: per detta unità immobiliare vale quanto già espresso al punto f).

h) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 37, mappale n. 2531, di proprietà del debitore esecutato 3: come si evince dal certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 8], trattasi di area classificata nello strumento urbanistico vigente del Comune di Troina quale area bianca. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che detta area costituisce un tratto di giardino, peraltro in cattivo stato di manutenzione, al servizio del suddetto fabbricato censito in catasto al foglio 37 part. 2329.

#### **RISPOSTA AL QUESITO i)**

*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.*

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano abitati dai i debitori esecutati 1, 2 gli immobili pignorati riportati in catasto I foglio 40 e dal debitore esecutato 3 gli immobili riportati in catasto al foglio 37.

#### **RISPOSTA AL QUESITO j) ed m)**

*j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio 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.).

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

Per quanto constatato in sede di sopralluogo a seguito di rilievi piano altimetrici e di rilievi fotografici [allegato n. 5], il sottoscritto illustra quanto segue:

a) Appartamento per civile abitazione alla via Sotto Badia n. 8 piano 2, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 5, di proprietà del debitore esecutato 1: Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto la piano 2° di un fabbricato su quattro elevazioni, di nuova costruzione, realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai in laterocemento. L'edificio è ubicato alla via Sotto Badia e fa parte di un complesso edilizio facente ricadente nel lotto 2 del piano particolareggiato posto in zona C.70 del P.R.G. L'edificio all'esterno risulta ancora non intonacato. Si accede all'immobile dalla via Sotto Badia civico n. 8, attraversando l'androne e percorrendo le scale (l'immobile non è munito di ascensore). All'interno l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione. Si sviluppa su una superficie lorda di circa 106 mq.

E' costituito da un ingresso, bagno e doppio servizio, soggiorno, cucina e due camere da letto.

I pavimenti sono realizzati con monocottura, i muri sono tinteggiati, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno con doppi infissi ed avvolgibili.

b) Immobilie in corso di costruzione alla via Sotto Badia n. 8 piano 1, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 4, di proprietà del debitore

esecutato 1: trattasi di un appartamento in corso di costruzione posto al piano primo del fabbricato già individuato alla lettera a). Ha le stesse dimensioni del descritto appartamento, anche se allo stato risulta ancora non rifinito e privo di tramezzature interne, inoltre le aperture esterne sono ostruite con pareti realizzate con mattoni forati.

c) Lastrico solare alla via Sotto Badia n. 8 piano 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 6, di proprietà del debitore esecutato 1: Trattasi di un appartamento in corso di costruzione realizzato giusta variante n.8546/127/05 del 12.07.2005. E' ubicato al piano terzo del fabbricato già individuato alla lettera a). Dai sopralluoghi effettuati trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione, delle dimensioni identiche a quelle degli appartamenti sottostanti. L'immobile nel punto più basso ha un'altezza media superiore ai 2 mt. e quindi risulta totalmente abitabile. Allo stato è dotato di infissi esterni in legno ed è intonacato sulle pareti perimetrali, sono stati realizzati i massetti ma è privo di tramezzature interne e finiture quali pavimenti e bagni. Attualmente viene utilizzato come locale di svago.

d) Vano Garages della superficie catastale di mq. 78, alla via Sotto Badia nn. 10, 12, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 3 di proprietà del debitore esecutato 1: trattasi di un ampio garage posto al piano terra del suddetto edificio. Vi si accede dai civici 10 e 12 attraverso due ampi portoni. Ha un'altezza di circa 4 metri e si sviluppa su una superficie di circa 78 mq.

e) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 40, mappale n. 307, di proprietà del debitore esecutato 1: detto terreno costituisce la corte del fabbricato succitato ed è individuato al N.C.E.U., assieme al vano scala) come bene comune non censibile (mapp. 306 sub. 2) [allegato n. 4]. Si sviluppa su due levazioni, una dal lato valle confinante con via Sotto badia ed una a monte con accesso dal piano primo del fabbricato.

f) Unità immobiliare per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele n. 23, piani T, 1, 2, 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 1, di proprietà del debitore esecutato 3: l'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967, che si sviluppa su quattro elevazioni compreso il piano terra, dove tra l'altro è ubicato il garage che seppur collegato all'abitazione costituisce unità a se stante. L'immobile risulta rifinito sia nei prospetti che all'interno. Allo stato è in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile si trova nel centro di Troina lungo la via Vittorio Emanuele e vi si accede da civico 23, dal quale si accede direttamente nel vano scala. A destra del pianerottolo, attraverso una porta si accede al vano garage collegato con un bagno, una cantina e due ripostigli. Dalla scala, pavimentata con marmo botticino, si accede al piano primo dove troviamo un soggiorno, una camera da letto ed un ripostiglio nel sottoscala. Al piano secondo e al terzo, realizzati successivamente, vi si accede attraverso una scala più ampia che si sviluppa su due rampe. A piano secondo troviamo 3 camere disimpegnate da una saletta; al piano terzo (mansardato) troviamo una cucina, un soggiorno, un ripostiglio ed un bagno disimpegnati da una saletta. L'edificio è dotato di ballatoi posti al piano primo e secondo prospicienti su via Vittorio Emanuele e sulla retrostante via Giuseppe Sollime. Le prime due elevazioni, di vecchia costruzione, sono realizzate con muratura portante in pietra e solai con voltine di gesso. Invece, i piani secondo e terzo costruiti successivamente, sono realizzati con mattoni di laterizio pieni e camera d'aria; i solai sono realizzati con travi in ferro, tavelloni e caldana in conglomerato cementizio. Per quanto riguarda le finiture interne troviamo pavimenti realizzati in parte in ceramica ed in parte in marmo; le pareti sono rivestite in alcuni ambienti con carta da parati ed in altri tinteggiati con ducotone. I bagni e le cucine sono piastrellati, gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con doppie aperture esterne in alluminio.

g) Vano Garages alla via Vittorio Emanuele n. 25 piano T, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 2, di proprietà del debitore esecutato 3: posto al piano terra del su descritto fabbricato, vi si accede dal civico 25 di via Vittorio Emanuele da un portone in legno, idonea all'accesso di mezzi meccanici.

E' collegato all'abitazione censita al sub 1 come si evince dalla pratica edilizia allegata agli atti. Risulta pavimentato e con le pareti tinteggiate a ducotone.

h) Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 37, mappale n. 2531, di proprietà del debitore esecutato 3: come si evince dal certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 8], trattasi di area classificata nello strumento urbanistico vigente del Comune di Troina quale area bianca. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che detta area costituisce un tratto di giardino, peraltro in cattivo stato di manutenzione, al servizio del suddetto fabbricato censito in catasto al foglio 37 part. 2329.

#### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

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

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

1) Immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 40 mapp. 306 sub. 3, 4, 5, 6 ed il terreno sito in Troina censito al Catasto Terreni al foglio 40 map. 307, di piena proprietà del debitore esecutato 1.

Detti immobili fanno parte un unico fabbricato sito alla via Sotto Badia. In base alle informazioni assunte presso operatori del settore, considerando l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e la sua collocazione in una zona residenziale vicino al polo medico commerciale "Oasi di Troina", si ritiene equo, attribuire i seguenti valori:

- ❖ Appartamento rifinito (mapp. 306 sub. 5) un valore medio di € 1.00,00/mq;
- ❖ Immobile in corso di costruzione (mapp. 4) un valore di € 500/mq;
- ❖ Immobile in corso di costruzione (mapp. 6) un valore di € 600/mq;
- ❖ Garage (mapp. 306 sub 3) un valore di € 500/mq;
- ❖ Terreno adiacente (mapp. 307): bene comune non censibile dell'intero fabbricato il cui valore è stato considerato nella stima dei sopraindicati immobili, e quindi non verrà posto in vendita.

N.B. I suddetti immobili sono stati valutati al lordo dei muri perimetrali escludendo i balconi e considerando per ciascuno il valore aggiunto dalla presenza del terreno circostante (bene comune non censibile).

Per quanto esposto si ha:

|                  |               |          |                    |
|------------------|---------------|----------|--------------------|
| Part. 2329 sub 3 | mq 78 x €/mq  | 400,00   | ≅ € <b>31.200</b>  |
| Part. 306 sub 4  | mq 106 x €/mq | 500,00   | ≅ € <b>53.000</b>  |
| Part. 306 sub 5  | mq 106 x €/mq | 1.000,00 | ≅ € <b>106.000</b> |
| Part. 306 sub 6  | mq 106 x €/mq | 600,00   | ≅ € <b>63.600</b>  |

2) Immobili censiti al N.C.E.U. di Troina al foglio 37 mapp. 2329 sub. 1, 2 ed il terreno sito in Troina e censito al Catasto Terreni al foglio 37 mapp. 2531, di piena proprietà del debitore esecutato n. 3.

Detti immobili fanno parte un unico fabbricato sito nel centro di Troina alla via Vittorio Emanuele. In base alle informazioni assunte presso operatori del settore, considerando l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e la sua collocazione in una zona centro storico del Comune di Troina, si ritiene equo, attribuire i seguenti valori:

- ❖ App. per civile abitazione (mapp. 2329 sub 1) un valore di € 600,00/mq;
- ❖ Garage (mapp. 2329 sub 2) un valore di € 600,00/mq;
- ❖ Terreno adiacente (mapp. 2531): quest'area come già detto costituisce un'area bianca del P.R.G. e quindi non edificabile. Per detto si ritiene di non attribuire un valore ma di porla in vendita assieme al fabbricato, in quanto ne costituisce pertinenza (giardino) che ne accresce il valore; il valore è stato considerato nella stima dei sopraindicati immobili.

N.B. I suddetti immobili sono stati valutati al lordo dei muri perimetrali escludendo i balconi e considerando per ciascuno il valore aggiunto dalla presenza del terreno circostante (bene comune non censibile). Inoltre al garage è stato attribuito lo stesso valore dell'unità immobiliare tenendo conto della posizione in cui si trova (centro storico) dove vi è forte carenza di posti auto. La superficie totale posta in vendita è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda di un singolo piano (ml 7,00 x ml. 9,00) x 4 piani = 252 mq.

Per quanto detto, si ha:

Part. 2329 (sub 1 e 2)                      mq 252 x €/mq 550,00                      ≅ € 138.600

#### **RISPOSTA AI QUESITO I)**

*I) 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.*

Per quanto riguarda i beni pignorati al debitore esecutato 1, ovvero i beni alla via Sotto Badia ed individuati in catasto al foglio 40, sono tutti vendibili separatamente e quindi costituiranno lotti separati. Per quanto riguarda i beni pignorati al debitore esecutato 3, ovvero i beni alla via Vittorio Emanuele ed individuati in catasto al foglio 37, costituiscono di fatto un unico immobile inscindibile la cui separazione risulterebbe difficilmente praticabile e tra l'altro ne diminuirebbe sensibilmente il valore; un immobile nel centro storico privo di parcheggio privato avrebbe una valutazione inferiore. Inoltre anche il tratto di giardino asservito all'abitazione ne accresce il valore e tra l'altro detto terreno ricadente in zona bianca non avrebbe valore se non al servizio del fabbricato stesso. Per dette motivazioni gli immobili pignorati al debitore esecutato 3, ovvero i beni alla via Vittorio Emanuele ed individuati in catasto al foglio 37 costituiranno un unico lotto di vendita

I lotti da porre in vendita saranno 5, così distinti:

**LOTTO N. 1.** Appartamento per civile abitazione alla via Sotto Badia n. 8 piano 2, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 5, di proprietà del debitore esecutato 1 – Valore del Lotto € 106.000,00;

**LOTTO N. 2.** Immobile in corso di costruzione alla via Sotto Badia n. 8 piano 1, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 4, di proprietà del debitore esecutato 1 – Valore del Lotto € 53.000,00;

**LOTTO N. 3.** Lastrico solare alla via Sotto Badia n. 8 piano 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 6, di proprietà del debitore esecutato 1 – Valore del Lotto € 63.600,00;

**LOTTO N. 4.** Vano Garage della superficie catastale di mq. 78, alla via Sotto Badia nn. 10, 12, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 40, mappale n. 306, sub 3 di

proprietà del debitore esecutato 1 – Valore del Lotto € 31.200,00;

**LOTTO N. 5.** Il lotto n. 5 sarà composto dai suddetti immobili:

- immobiliare per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele n. 23, piani T, 1, 2, 3, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 1, di proprietà del debitore esecutato 3;
- Vano Garage alla via Vittorio Emanuele n. 25 piano T, riportato al N.C.E.U. al foglio n. 37, mappale n. 2329, sub 2, di proprietà del debitore esecutato 3;
- Terreno nel comune di Troina, riportato al Catasto terreni al foglio n. 37, mappale n. 2531, di proprietà del debitore esecutato 3 – Valore del Lotto € 138.600,00.

**RISPOSTA AI QUESITO n)**

*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.*

Poiché gli immobili oggetto di pignoramento appartengono per intero ai debitori esecutati, ed essendo le quote degli immobili interamente pignorate non è necessario procedere alla separazione di quote a favore della procedura.

**RISPOSTA AI QUESITO o)**

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

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto i debitori esecutati non sono costituiti in impresa.

**RISPOSTA AI QUESITO p)**

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

In riferimento alla procedura n. 47/12 promossa da Creditrice procedente 1, dall'esame degli atti di pignoramento Immobiliare e delle relative note di trascrizione al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna, allegate agli atti di causa, risulta che i pignoramenti sono stati eseguiti e trascritti su tutte le quote dei beni, e vi è piena corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione. Bisogna comunque far presente che i beni sono stati pignorati per  $\frac{1}{2}$  in capo al debitore esecutato 1 e per  $\frac{1}{2}$  in capo al debitore esecutato 2, mentre come risulta dalle relazioni notarili allegate agli atti e dalle visure catastali i beni sono di piena proprietà del debitore esecutato 1 che ha acquistato il terreno con atto di vendita rogito in notaio Sergio Ciancimino di Regalbuto in data 28.09.1995 ed ha costruito giusta concessione edilizia n. 8546/147 del 15.9.1998, mentre si è sposato con il debitore esecutato 2 in data successiva (23.06.2001).

In riferimento alla procedura n. 70/12 promossa da Creditrice procedente 2, dall'esame degli atti di pignoramento Immobiliare e delle relative note di trascrizione al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna, allegate agli atti di causa, risulta che i pignoramenti sono stati eseguiti e trascritti sugli interi beni e vi è piena corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, in particolare sono state colpite interamente le

quote relative agli immobili identificati al foglio 40 mappali 306 sub. 3, 4, 5 6 e foglio 40 mappale 307, di piena proprietà del debitore esecutato 1, e le quote relative agli immobili identificati al foglio 37 mappali 2329 sub. 1 e 2 e foglio 37 mappale 2531, di piena proprietà il debitore esecutato 3.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nicosia, li 30.08.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(*Dr. Ing. Antonio Quinto Vanadia*)

