

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

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 16/2017 R.G. Es.

promossa da UNICREDIT s.p.a.

(Avv. MARCELLA POLIZZOTTO)

Nei confronti di

M. G. A. + 1

G. E.: dr.ssa EVELIA TRICANI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Leonforte, lì 22 gennaio 2018

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. 8
2.3 Dati catastali.....	pag. 9
3. Titolarità e provenienza dei beni.....	pag. 13
4. Situazione catastale dei fabbricati.....	pag. 14
5. Formalità da cancellare.....	pag. 16
6. Destinazione urbanistica degli immobili.....	pag. 17
7. Situazione urbanistica dei fabbricati.....	pag. 18
8. Disponibilità degli immobili.....	pag. 19
9. Descrizione degli immobili.....	pag. 20
10. Valutazione degli immobili.....	pag. 23
11. Piano di vendita.....	pag. 29
12. Verifica sul pagamento IVA.....	pag. 37
13. Verifica atto di pignoramento e nota di trascrizione.....	pag. 37
14. Spese di gestione e manutenzione.....	pag. 38
13. Verifica su oneri.....	pag. 38

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 – Attestazione sulla prestazione energetica
 Allegato 8 – Parcella e spese
 Appendice I- generalità complete dei debitori eseguiti, nel rispetto della normativa sulla privacy

PREMESSA

Il giorno 8 Agosto 2017 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 Tricani, nel procedimento esecutivo promosso dalla "Unicredit S.p.A", iscritto al n° 16/2017 R.G. Es.. Successivamente, in data 23 Agosto 2017, 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 presentazione 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 derivi da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;*
- m) Accerti, inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro 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) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale 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 sottoscritto ha fissato il sopralluogo per il giorno 20.09.2017, convocando la parte creditrice mediante PEC all'avvocato Marcella Antonia Polizzotto, che la rappresenta, e mediante lettera raccomandata la parte debitrice, poiché in questa fase non ha un legale che la rappresenta.

In tale occasione era presente la creditrice, signora **●●●●●**, la quale ha consentito al sottoscritto di procedere al sopralluogo del fabbricato oggetto di procedimento esecutivo sito a Troina in piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, pertanto è stato eseguito il rilievo planimetrico e fotografico di tale immobile ai piani primo, secondo seminterrato primo e seminterrato secondo, mentre il rilievo del piano terra è stato eseguito il giorno successivo. Il sopralluogo dei terreni, con relativi fabbricati, siti nelle contrade S.Ippolito e Lavanche è stato eseguito il giorno 26 settembre; a tale sopralluogo era presente il debitore, signor **●●●●●**, che ha consentito l'accesso ai luoghi.

In seguito è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e la documentazione riguardante le autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili interessati, presso il Comune di Enna. Tali documenti sono stati rilasciati dallo stesso Comune in data 17.01.2018.

In data 12.09.2017 presso l'Agenzia del Territorio di Enna si effettuavano le visure catastali e si producevano la planimetrie catastali; successivamente, in data 08.01.2018 venivano anche effettuate le visure ipotecarie aggiornate, necessarie al completamento della relazione.



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) *Appezamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Troina, contrada S.Ippolito, della complessiva superficie catastale di ha. 10.02.80, confinante con proprietà Trovato Salinaro, con proprietà Tricani e con strada interpoderale, riportato al N.C.T. del Comune di Troina al foglio 30, particella 82 di ca. 35, 83 di ha. 02.27.51, 85 di ha 02.99.19, 7 di are 84.57, 25 di are 59.29, 41 di are 23.63, 42 di are 40.04, 45 di are 65.80, 46 di are 71.80, 47 di ha. 01.26.00, 60 di are 00.80, nonché le porzioni immobiliari poste a servizio di detto fondo, ubicate in contrada S. Ippolito snc e censite al N.C.E.U. del Comune di Troina al foglio 30, particelle 86, piano terra, categoria C/6, classe 1, mq. 17, R.C. 31,61, 81, piano terra, categoria C/6 classe 1, mq. 13, R.C. 24,17, 19 sub1 – 87 sub. 1 e 88 sub. 1, piano terra, categoria A/3, classe 1, vani 10,5, R.C. 336,21, di piena e assoluta proprietà di [REDACTED];*
- 2) *Appezamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Troina, contrada Lavanche, della complessiva superficie catastale di ha. 06.84.12, confinante con proprietà Militello, con proprietà Sotera e con proprietà Calabrese, censito al N.C.T. del Comune di Troina al foglio 31, particelle 19 di ha. 02.84.70, 49 di are 31.10, 57 di ha 01.04.00, 111 di ha. 2.61.34, 121 di ha. 6.71.05 e 122 di are 28.54 di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED];*
- 3) *Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2,*



composto da vani 4,5, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, particella **3186 sub. 1**, categoria A/3, classe 1, R.C. 144,09 di piena ed esclusiva proprietà di 



4) immobile urbano sito in Troina, via Alessandro Manzoni n. 14, piano terra, mq. 40, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, **particella 3186 sub. 2**, categoria C/6, classe 5, R.C. 144,61 di piena ed esclusiva proprietà di ;

5) immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano primo, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, **particella 3186 sub. 3**, in corso di costruzione, di piena ed esclusiva proprietà di 

6) immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano secondo, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, **particella 3186 sub. 4**, categoria A/3, classe 2, R.C. 148,74 di piena ed esclusiva proprietà di 

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IMMOBILE N. 1

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DI CONTRADA **S.IPPOLITO**

Il bene è un terreno identificato con le particelle n. 82,83,85,7,25,41,42,45,46,47,60, del foglio n. 30, sito in c.da S.Ippolito del Comune di Troina, confina con altro fondo di proprietà del debitore  e con fondi delle ditte Compagnone, Carmeci e Castiglione; ha superficie pari a ha. 10.02.80. Sul fondo insistono alcuni fabbricati, anch'essi oggetto di pignoramento identificati con le particelle 86, 81, 19 sub. 1-88 sub. 1. Tali fabbricati sono di antica costruzione e in scarse condizioni di conservazione.

IMMOBILE N. 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DI CONTRADA **LAVANCHE**

Il bene è un terreno identificato con le particelle n. 19, 49, 57, 111, 121, 122, sito in c.da Lavanche del Comune di Troina è diviso in due appezzamenti: uno costituito dalle particelle n. 49, 19, 111, 57, confina con fondi delle ditte Militello Silvestro, Capizzi Giuseppina, Centamore Antonia, Calabrese Silvestro, Calaciura-Santoro; mentre il secondo appezzamento è costituito dalle particelle n. 121 e 122, confinante con fondi delle ditte Fisicaro Lucrezia e Fisicaro Marcella Maria,



Calabrese-Liccardi e vallone. L'intero fondo ha superficie pari a ha. 6.84.12. Sul fondo insistono alcuni fabbricati identificati con le particelle n. 38, 105, 109, 103, che comunque non sono oggetto di pignoramento.

IMMOBILE N. 3

IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. T-S1-S2

Unità immobiliare sita ai piani terra, seminterrato 1 e seminterrato 2 del più ampio immobile oggetto di esecuzione. Ha destinazione abitativa con i vani destinati alla residenza siti a piano terra, dove si trovano tre stanze un ingresso due servizi e un accessorio, mentre ai piani seminterrati si trovano dei locali accessori.

IMMOBILE N. 4

IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, VIA MANZONI N. 14, P. T.

Si trova al piano terra, lato via Manzoni, della struttura oggetto di esecuzione, che comprende l'unità immobiliare descritta al punto precedente e quelle che verranno descritte di seguito, ha ingresso da via Manzoni n. 14 ed è destinato a garage. E' costituito, da un unico vano di mq. 40,70 con la presenza di un soppalco.

IMMOBILE N.5

IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. 1.

Unità immobiliare sita al piano primo del più ampio immobile oggetto di esecuzione. Ha destinazione abitativa, ma attualmente ancora incompleto, costituito da tre vani un servizio e un accessorio.

IMMOBILE N. 6

IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. 1.

Unità immobiliare sita al piano secondo del più ampio immobile oggetto di esecuzione. Ha destinazione abitativa, costituito da tre vani un servizio e un accessorio.

2.3 DATI CATASTALI

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Enna in data 12.09.2017 i beni in oggetto risultano così censiti:



IMMOBILE N. 1

Catasto Terreni
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973

C.F. ●●●●●●●●02L448G

Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario
30	7	-	AA	SEMINATIVO	3	66.01	Euro 23,86	Euro 6,14
			AB	PASCOLO	2	18.56	Euro 2,40	Euro 0,86
30	25	-	AA	PASCOLO	2	59.12	Euro 7,63	Euro 2,75
			AB	PASCOLO ARB.	2	00.17	Euro 0,04	Euro 0,01
30	41	-	-	SEMINATIVO	4	23.63	Euro 3,66	Euro 1,10
30	42	-	AA	SEMIN. ARB.	4	03.00	Euro 1,01	Euro 0,26
			AB	PASCOLO	2	37.04	Euro 4,78	Euro 1,72
30	45	-	-	PASCOLO	2	65.80	Euro 8,50	Euro 3,06
30	46	-	AA	SEMINATIVO	4	05.06	Euro 0,78	Euro 0,24
			AB	PASCOLO	2	66.74	Euro 8,62	Euro 3,10
30	47	-	AA	SEMINATIVO	3	43.00	Euro 15,55	Euro 4,00
			AB	PASCOLO	2	83.00	Euro 10,72	Euro 3,86
30	60	-	-	SEMINATIVO	4	04.80	Euro 0,74	Euro 0,22
30	82	-	-	SEMIN. ARB.	4	00.35	Euro 0,12	Euro 0,03
30	83	-	AA	SEMIN. ARB.	4	2.00.45	Euro 67,29	Euro 17,60
			AB	PASCOLO	2	27.06	Euro 3,49	Euro 1,26
30	85	-	AA	SEMINATIVO	3	2.50.16	Euro 90,44	Euro 23,26
			AB	PASCOLO	4	49.03	Euro 6,33	Euro 2,28

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973

C.F. ●●●●●●●●02L448G

Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	81				C/6	1	mq. 13	Euro 24,17
CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T								



Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	86				C/6	1	mq. 17	Euro 31,61
CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T								
Dati identificativi del bene:								
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	19	1			A/3	1	vani 10,5	Euro 336,21
	87	1						
	88	1						
CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T								

IMMOBILE N. 2

Catasto Terreni
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973 C.F. ●●●●●●●●●●L448G
Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario
31	19	-	AA	SEMINATIVO	3	2.61.56	Euro 94,56	Euro 24,32
			AB	PASCOLO	2	23.14	Euro 2,99	Euro 1,08
31	121	-	-	SEMINATIVO	3	6.71.05	Euro 242,60	Euro 62,38
31	122	-	-	SEMINATIVO	3	28.54	Euro 10,32	Euro 2,65

Intestati:

AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO

Concedente in parte

ARCIPRETURA DI TROINA

Concedente in parte

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973 C.F. ●●●●●●●●●●448G
Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario
30	49	-	-	SEMINATIVO	3	31.10	Euro 11,24	Euro 2,89
31	57	-	-	SEMINATIVO	3	1.04.00	Euro 37,60	Euro 9,67
31	111	-	-	SEMINATIVO	3	2.61.34	Euro 94,48	Euro 24,29



IMMOBILE N. 3

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●, nata a Troina il 23.02.1970
Proprietà per 1/1

C.F. ●●●●●●●●●●48H

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	3186	1			A/3	1	vani 4,5	Euro 144,09

PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 piano T-S1-S2

IMMOBILE N. 4

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●, nata a Troina il 23.02.1970
Proprietà per 1/1

C.F. ●●●●●●●●●●448H

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	3186	2			C/6	5	mq. 40	Euro 144,61

VIA ALESSANDRO MANZONI N. 14 piano T

IMMOBILE N. 5

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●, nata a Troina il 23.02.1970
Proprietà per 1/1

C.F. ●●●●●●●●●●448H

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	3186	3						in corso di costruz.

PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 piano 1



Catasto Fabbricati Comune di Troina

C.F. [REDACTED] 48H

37	3186	4	A/3	4	vani 4	Euro 148,74
----	------	---	-----	---	--------	-------------



10.01.1935.

IMMOBILI N. 3 - 4 - 5 - 6

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2, composto da vani 4,5, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 1, cat. A/3;

Immobile urbano sito in Troina, via Alessandro Manzoni n. 14, piano terra, mq. 40, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 2, categoria C/6;

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 3, in corso di costruzione;

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 4, categoria A/3;

Gli immobili sono di proprietà della debitrice esecutata **MAURIZI ADRIANO**, nata a Troina (EN) il 23.02.1970 per la quota di 1/1 indiviso.

- La provenienza deriva da atto di vendita a rogito del notaio Alberto Maida di Troina del 07.05.2002, trascritto a Enna il 07.05.2002 ai n. 3119/2788;
L'immobile è stato acquistato dalla ditta: Trovato Salinaro Giovanni, nato a Troina il 16.09.1955 e Ruggeri Valeria, nata a Troina il 29.08.1960.
- Il signor Trovato Salinaro Giovanni in regime di comunione dei beni aveva acquistato l'immobile, con atto di vendita a rogito del notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 12.11.1994 trascritto ai n. 9256/7982;
L'immobile è stato acquistato dalla ditta: Militello Epifanio Francesco, nato a Troina il 10.01.1935 e Impellizzeri Silvestra, nata a Troina il 18.06.1955.

Risulta inoltre una Concessione Edilizia n. 1037/2009 riguardante gli immobili suddetti, rilasciata a nome dell'attuale proprietaria **MAURIZI ADRIANO** e consistente nella sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 37/85 per la realizzazione del fabbricato in oggetto.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

IMMOBILE 1 - Fabbricati siti a Troina, c.da S. Ippolito, censiti al Catasto Fabbricati, foglio n. 30, particelle 86, 81, 19 sub.1 - 87 sub. 1 - 88 sub. 1 graffiati.

I fabbricati risultano regolarmente accatastati. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risultano censiti:

foglio 30, particella 86, cat. C/6, classe 1, mq. 13, R.C. €. 24,17, contrada Sant'Ippolito snc, P.T.;

foglio 30, particella 81, cat. C/6, classe 1, mq.17, R.C. €. 31,61, contrada Sant'Ippolito snc, P.T.;

foglio 30, particella 19 sub.1-87 sub.1-88sub.1, cat. A/3, classe 1, vani 10,5, R.C. €. 336,21, contrada Sant'Ippolito snc, piano T;

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

Agli atti del catasto risultano per gli immobili identificati con le particelle 81 e 86, una planimetria per ciascun immobile, redatte il 12.11.1999, mentre per il fabbricato identificato con la particella 19



sub.1-87 sub.1-88sub.1, vi è una planimetria redatta il 04/07/2001. Tutte le planimetrie rispecchiano fedelmente la situazione delle unità immobiliari.

IMMOBILE N. 3 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2, foglio 37, particella 3186 sub. 1

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 37, particella 3186 sub.1, cat. A/3, classe 1, vani 4.5, R.C. €. 144,09, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T, S1, S2. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 08.10.1986, rispetto alla quale si sono riscontrate alcune modifiche alla distribuzione interna al piano terra al piano seminterrato primo, pertanto deve essere aggiornata in modo da riportare tali modifiche.

IMMOBILE N. 4 - Immobile urbano sito in Troina, via Manzoni n. 14, piano T, foglio 37, particella 3186 sub. 2

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 37, particella 3186 sub.2, cat. C/6, classe 5, mq. 40, R.C. €. 144,61, Via Alessandro Manzoni n. 14, piano T. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 08.10.1986, che rispecchia la situazione attuale, a meno di un soppalco avente struttura precaria, da eliminare.

IMMOBILE N. 5 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 1 foglio 37, particella 3186 sub. 3

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 37, particella 3186 sub.3, cat. In corso di costruzione, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 1. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 08.10.1986, la quale non riporta le tramezzature esistenti attualmente, pertanto deve essere aggiornata in modo da riportare tali modifiche.

IMMOBILE N. 6 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 2, foglio 37, particella 3186 sub. 4



L'immobile risulta regolarmente accatastato. Attualmente, dalla visura catastale aggiornata e come meglio evidenziato nel paragrafo 2.3, risulta censito al foglio 37, particella 3186 sub.4, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. €. 148,74, Piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 2. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Agli atti del catasto risulta una planimetria redatta il 19.12.2008, rispetto alla quale si sono riscontrate alcune lievimodifiche alla distribuzione interna, pertanto deve essere aggiornata in modo da riportare tali modifiche.

5. FORMALITA' DA CANCELLARE

Per quanto riportato nella documentazione notarile redatta dal notaio Dott. Francesco Leo, 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 l'otto gennaio 2018 sugli immobili, sono emerse le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

5.1 **ISCRIZIONE IPOTECA** eseguita il 7 giugno 2006 a favore BANCO DI SICILIA S.p.A. Con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Troina presso la propria filiale, contro **●●●●●● ●●●●●● ●●●●●●**, nato a Troina il 2 gennaio 1973, per mutuo del giorno 1 giugno 2006 rogato dal Notaio Maida di Troina per il montante di Euro 150.000,00 sopra immobili di Troina, Contrada S.Ippolito, foglio 30 particelle 82, 83, 85, 7, 25, 41, 42, 45, 46, 47, 60, 86, 81, 19, sub.1 graffata con 87 sub. 1 e foglio 31 particelle 54, 19, 49, 55 e 77.

5.2 **TRASCRIZIONE** eseguita il 29 marzo 2017 ai nn. 1572/1326 a favore UNICREDIT SPA, con sede in Roma, contro:

●●●●●● ●●●●●● ●●●●●●, nato a Troina il 2 gennaio 1973, sopra immobili in Troina, Contrada S.Ippolito, foglio 30 particelle 82, 83, 85, 7, 25, 41, 42, 45, 46, 47, 60, 86, 81, 19, sub.1 graffata con 87 sub. 1 e contrada Lavanche foglio 31 particelle 19, 49, 57, 111, 121 e 122.

●●●●●● ●●●●●● ●●●● nata a Troina il 23 febbraio 1970 sopra immobili in Troina, via Papa Giovanni XXIII n. 21, foglio 37, particelle 3186 sub. 1, sub. 3 e sub. 4 e via Alessandro Manzoni n. 14, particella 3186 sub.2:

per pignoramento immobiliare del 21 marzo 2017 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna.



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 Troina dal quale risulta che:

IMMOBILE N. 1 - Terreno sito a Troina, c.da S.Ippolito, avente consistenza pari a ha. 10.02.80, censito al Catasto Terreni, fg. 30, part. 82,83,85,7,25,41,42,45,46,47,60, e fabbricati di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati, fg. 30, part. 86, 81, 19 sub. 1-87 sub.1-88 sub. 1 graffati.

Ricade in zona “E1” – Agricola produttiva –. Destinata alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. E’ ammessa la costruzione di edifici residenziali con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc./mq. con altezza massima di m. 6,50 su due piani; è ammessa inoltre la costruzione edifici per ricovero di attrezzi e macchine agricole per una superficie max. di mq. 20,00 e altezza max. di m. 2,50.

IMMOBILE N. 2 - Terreno sito a Troina, c.da Lavanche, avente consistenza pari a ha. 6.84.12, censito al Catasto Terreni, fg. 31, part. 19, 49, 57, 111,121, 122;

Ricade in zona “E1” – Agricola produttiva –. Destinata alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali. E’ ammessa la costruzione di edifici residenziali con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc./mq. con altezza massima di m. 6,50 su due piani; è ammessa inoltre la costruzione edifici per ricovero di attrezzi e macchine agricole per una superficie max. di mq. 20,00 e altezza max. di m. 2,50.

IMMOBILI N. 3 - 4 - 5 - 6

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2, composto da vani 4,5, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 1, cat. A/3;
Immobile urbano sito in Troina, via Alessandro Manzoni n. 14, piano terra, mq. 40, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 2, categoria C/6;
Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 3, in corso di costruzione;
Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 4, categoria A/3;

Ricadono in zona “B2” – Edifici contigui -. Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone “A”. E’ ammessa la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione. Per i lotti inferiori a 120 mq. la densità fondiaria massima è di 9,00 mc./mq.; in quelli compresi tra i 120 e 200 mq. si potrà edificare un volume massimo di mc. 1000; per i lotti di superficie maggiore di 200 mq. è consentito un indice di densità fondiaria pari a 5,00 mc/mq.. E' consentita un'altezza massima di m. 11,00, un numero di piani massimo pari a tre e un rapporto di copertura pari al 70%.



7. SITUAZIONE URBANISTICA DEI FABBRICATI

IMMOBILE N. 1 - Fabbricati di pertinenza del fondo agricolo, censiti al Catasto Fabbricati, fg. 30, part. 86, 81, 19 sub. 1-87 sub. 1-88 sub. 1 graffati.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Troina non è emersa nessuna documentazione relativi agli stessi, i quali, come detto nella descrizione, sono di antica costruzione e risultano inseriti negli atti di compravendita e nelle documentazioni catastali, pertanto si può affermare che gli stessi sono stati costruiti in epoca remota in assenza di regolamentazioni urbanistiche e quindi sono regolari sotto tale profilo.

IMMOBILI N. 3 - 4 - 5 - 6

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2, composto da vani 4,5, censito al NC.E.U del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 1, cat. A/3;
Immobile urbano sito in Troina, via Alessandro Manzoni n. 14, piano terra, mq. 40, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 2, categoria C/6;
Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 3, in corso di costruzione;

Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 4, categoria A/3;

I suddetti immobili fanno parte di un unico fabbricato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ma per il quale è stata richiesta dagli originari proprietari la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 37/85, con domande presentate in data 29/09/1986, prot. 9963, pratica n. 781; data 17/11/1986, prot. 12338, pratica n.1021 e in data 12/12/2006, prot. 13414, pratica n. 1037, tali pratiche riguardavano la “realizzazione piano secondo in assenza di Concessione”, “realizzazione piani seminterrato, ammezzato e terra in assenza di Concessione”, “realizzazione piano primo in difformità alla concessione”. In conseguenza delle suddette richieste è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 781-1021-1037/285/2009, in data 14/12/2009.

Si è inoltre riscontrata una autorizzazione relativa ai lavori di completamento e manutenzione dell'alloggio sito al piano secondo, avente n. 9795/56/04 rilasciata in data 06/05/2004.

Al fine di verificare la conformità urbanistica si è fatto riferimento alle predette Concessione e Autorizzazione Edilizia.

Dal confronto fra gli elaborati allegati alle pratiche edilizie e il rilievo eseguito dal sottoscritto è emerso che vi sono alcune difformità consistenti in:

- Piano seminterrato 2: ammezzato nel vano garage; modifica su prospetto esterno consistente in una finestra nel vano ripostiglio;



- Piano terra: variazione distribuzione interna, modifica di alcune pareti; modifica aperture su prospetto esterno consistente nella trasformazione di una finestra in porta - finestra;
- Piano primo: realizzazione di tramezzature e opere di finitura atte al completamento dell'immobile, che risulta ancora in corso di costruzione;
- Piano secondo: ampliamento bagno e realizzazione di una veranda sul balcone.

Per quanto sopra detto, le variazioni apportate che costituiscono parziali difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 781 – 1021 – 1037/285/2009 del 14.12.2009 e all'autorizzazione n. 9795/56/04 del 06/05/2004, sono suscettibili di sanatoria salvo diritti di terzi e necessitano di essere regolarizzate ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 e art. 36 del D.P.R. n.380/2001. Fa eccezione l'ammezzato a piano seminterrato 2, il quale vista la sua estrema precarietà dovrà essere smontato.

STIMA COSTO ONERI PER SANATORIA

Ai fini dell'ottenimento della regolarizzazione delle difformità relative a **variazione di distribuzione e modifica del prospetto** è possibile ottenere un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a tal proposito viene eseguita una stima dei costi necessari allo scopo:

Oneri di progettazione:	= €.	1.500,00
Oneri per accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/2001	= €.	516,00
- Oneri, bolli e spese varie	= €.	500,00

Complessivamente il costo per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria è di €. 2.516,00.

Per la regolarizzazione della veranda è necessaria l'esecuzione della pratica relativa ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, i costi relativi sono i seguenti:

Oneri di progettazione:	= €.	700,00
Oneri da versare al Comune ai sensi della L.R. 4/2003	= €.	100,00
- Oneri, bolli e spese varie	= €.	200,00

Complessivamente il costo per la regolarizzazione edilizia è di €. 1000,00.

Sarà infine necessaria la redazione di un aggiornamento catastale delle planimetrie in atti per un costo di **€.** 1.500,00.

8. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo eseguito sugli immobili oggetto di pignoramento è emerso che tutti sono nella piena disponibilità dei proprietari.



9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE N. 1

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DI CONTRADA S.IPPOLITO CON ANNESSI FABBRICATI DI PERTINENZA

Il fondo, avente estensione complessiva di ha. 10.02.80 è sito in c.da S.Ippolito del Comune di Troina, a est dell'abitato di Troina dal quale dista circa 2 Km., come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si trova in zona "E1" – Agricola produttiva" del predetto comune. E' costituito da due porzioni, una comprende tutte le particelle interessate ad eccezione della p.lla n. 7, la prima porzione che è quella principale, confina con altro fondo di proprietà del debitore [REDACTED] e con fondi delle ditte Compagnone Salvatore e Castiglione, mentre la seconda porzione confina con fondi delle ditte Trovato Salinaro, Carmeci – Dal Zotto, Compagnone – Fallico e Castiglione; l'andamento altimetrico è prettamente collinare con una certa pendenza in direzione est– ovest. Il fondo è destinato prevalentemente a seminativo per una superficie di circa 6 ettari, e in minore estensione, per circa 4 ettari, a pascolo; è provvisto di recinzione con paletti in legno e filo metallico spinato. Vi si accede previo attraversamento di altro fondo di proprietà del debitore [REDACTED], tramite la strada vicinale Lisa, la quale, a sua volta si diparte dalla strada comunale adiacente il villaggio Cristo Redentore. Per accedere alla porzione isolata costituita dalla particella n. 7 esiste un sentiero che collega tale porzione con la rimanente, posto al confine tra le proprietà Castiglione, Baldi – Di Fini e Trovato Salinaro.

Sul terreno sopra descritto insistono alcuni fabbricati di pertinenza. Il principale ha una sola elevazione ed è costituito da diversi vani di cui il più grande, di circa 47 mq., non collegato con la restante porzione, è destinato a magazzino per foraggio ed ha una struttura di costruzione più recente e in condizioni statiche migliori rispetto al resto dell'immobile; vi è poi un altro vano di 25,3 mq. non collegato coi rimanenti, avente anch'esso destinazione non abitativa, mentre la restante parte dell'immobile è quella destinata all'abitazione, ma in effetti le sue condizioni statiche e igieniche sono abbastanza scarse; è costituita da 8 vani più accessori per una superficie complessiva di mq. 109,6. La struttura portante del vano magazzino è in muratura di blocchi di tufo con copertura a tetto con travi in legno e pannelli in lamiera grecata ed è in discrete condizioni statiche; il pavimento è in battuto di cemento e i muri sono privi di intonaco, gli infissi sono in ferro. La parte rimanente ha muri in pietra informe, di antica costruzione, tetto in legno e manto di tegole con la zona abitativa pavimentata con piastrelle in scagliette di marmo e intonaco in malta di gesso; il prospetto esterno è anch'esso in malta di gesso, gli infissi esterni sono in legno; la sua costruzione



risale presumibilmente ai primi anni del 1900; le sue condizioni di conservazione sono scadenti. Vi è un secondo fabbricato di modeste dimensioni, circa 16,4 mq, con struttura in blocchi di tufo e tetto in legno, adibito presumibilmente a stalla o magazzino e pertanto privo di finiture, ma in condizioni statiche discrete. Infine vi è un terzo fabbricato di mq. 13,4 circa di antica costruzione e ridotto a livello di rudere, senza nessuna possibilità di utilizzo.

IMMOBILE N. 2

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DI CONTRADA LAVANCHE.

Il fondo, avente estensione complessiva di ha. 13.80.73 è sito in c.da Lavanche del Comune di Troina, a est dell'abitato di Troina dal quale dista circa 2 Km., come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si trova in zona "E1" – Agricola produttiva" del predetto comune. E' costituito da due porzioni, una comprende le particelle n. 19, 49, 57 e 111 e la seconda che comprende le particelle n. 121 e 122. La prima porzione ha un'estensione pari a ha. 6.81.14, confina con fondi delle ditte Calaciura – Santoro, Calabrese Silvestro e Capizzi Giuseppina; ha accesso da una stradella interpodereale che si diparte dalla S.B. 22, che a sua volta proviene dalla S.S. 120, è destinato in prevalenza a seminativo con una piccola parte, circa 23 are, a pascolo; l'andamento altimetrico è prettamente collinare con una modesta pendenza in direzione est– ovest; all'interno dell'appezzamento si trova un fabbricato rurale, il quale però non è oggetto di esecuzione. La seconda porzione, costituita dalle particelle n. 121 e 122 è destinata prevalentemente a seminativo per una superficie di circa 4,50 ettari, e in minore estensione, per circa 2 ettari, in corrispondenza della parte più scoscesa, destinata a uliveto; infine il contorno rappresentato dalla particella n. 122 racchiude un'area dove insistono alcuni fabbricati rurali, i quali non sono oggetto di esecuzione, come vi sono altri immobili adiacenti a tale area che sono nelle stesse condizioni. Si accede mediante una stradella che attraversa il fondo di proprietà della ditta Fisicaro Marcella Maria, che si diparte dalla strada comunale Serra da Croce a Torre di Naso.



IMMOBILE N. 3**IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. T-S1-S2**

L'immobile, sito nella periferia lato nord del Comune di Troina, in una zona edificata in tempi abbastanza recenti, fa parte di un immobile in c.a. che si sviluppa su cinque piani, dei quali due seminterrati. Si accede al piano terra da Piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, dal quale, mediante una scala interna si accede ai piani seminterrati. E' costituito, a piano terra, da due vani rispettivamente di mq. 12.80 e mq. 9.10, ingresso di mq. 11.10, ripostiglio di 2.60 mq., bagno di mq. 5.20 e lavanderia di mq. 2.70; a piano primo seminterrato si trova un locale accessorio adibito a cucina, di mq. 25.15; infine a piano seminterrato secondo si trovano dei vani accessori adibiti a cantina e ripostiglio rispettivamente di mq. 9.50, mq. 14.80 e mq. 10.40. I suddetti vani sono in discrete condizioni di conservazione ed hanno finiture costituite da: nell'appartamento a piano terra pavimento in ceramica e intonaci in malta fine con strato finale in idropittura, i servizi igienici e la cucina hanno rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica; il vano a piano seminterrato primo, ha pavimento in scaglia di marmo e pareti rivestite in malta fine e idropittura; i vani a piano seminterrato secondo hanno pavimento in battut di cemento e muri senza intonaco. La scala, compreso l'ingresso a piano terra, è priva di pavimentazione con pareti rivestite solo da intonaco in malta fine. Gli infissi interni sono in legno tamburato ed esterni costituiti da vetrata e persiana in alluminio. Il prospetto esterno è parzialmente rivestito con intonaco cementizio grezzo.

IMMOBILE N. 4**IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, VIA MANZONI N. 14, P. T.**

Si trova al piano terra della struttura che comprende l'unità immobiliare descritta al punto precedente, ha ingresso da via Manzoni n. 14 ed è destinato a garage. E' costituito, da un unico vano di mq. 40.70, in discrete condizioni di conservazione con finiture costituite da: pavimento in battuto di cemento e pareti prive di intonaco; l'accesso è munito di infisso in metallo. Vi è la presenza di un soppalco che occupa una superficie di mq. 15.60 circa, che comunque ha natura precaria.

IMMOBILE N.5**IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. 1.**

Si trova al piano primo della struttura che comprende le unità immobiliari descritte ai punti precedenti, ha ingresso da via Papà Giovanni XXIII n. 21 ed è destinato ad abitazione, allo stato ancora non completo in quanto mancano gli infissi interni, il rivestimento della cucina, la zoccolatura, la verniciatura delle pareti ed alcuni impianti sono incompleti, pertanto è ancora in



corso di costruzione; vi si accede mediante una scala condominiale interna. E' costituito, da un vano soggiorno-cucina di 25.00 mq., da un ripostiglio di mq. 4.00, da un vano di 12.05 mq. e un altro di 11.05 mq., un servizio igienico di 7,80, e una lavanderia di mq. 3,70.

I suddetti vani, come detto sono in fase di completamento con le finiture allo stato presenti costituite da: pavimenti in monocottura ai piani terra e primo; il servizio igienico ha rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica; le pareti dei vani sono rivestite solo da intonaco. La scala di accesso, comune alle altre u.i., è priva di finiture. Gli infissi interni non sono presenti mentre quelli esterni sono in alluminio provvisti di doppio infisso sempre in alluminio.

IMMOBILE N. 6

IMMOBILE URBANO SITO IN TROINA, PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 P. 2.

Si trova al piano secondo della struttura che comprende le unità immobiliari descritte ai punti precedenti, ha ingresso da via Papà Giovanni XXIII n. 21 ed è destinato ad abitazione, E' costituito, da un vano soggiorno di 27.70 mq., da uno spogliatoio di mq. 3.95, da un vano di 12.05 mq. E un altro di 14.10 mq. e un servizio igienico di 5.60.

I suddetti vani sono in buone condizioni di conservazione ed hanno finiture costituite da pavimento in parquet e intonaci in malta fine con strato finale in idropittura, i servizi igienici e la cucina hanno rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica. La scala, compreso l'ingresso a piano terra, è priva di pavimentazione con pareti rivestite solo da intonaco in malta fine. Gli infissi interni sono in legno tamburato ed esterni costituiti da vetrata e persiana in alluminio. Il prospetto esterno è parzialmente rivestito con intonaco cementizio grezzo.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Al fine di determinare la valutazione degli edifici si sono prese in considerazione le superfici di tutti gli ambienti che lo compongono attribuendo a ciascuno 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.



Per quanto riguarda i fondi agricoli, si è effettuata una ricerca di mercato su fondi aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerando le due diverse qualità principali presenti che sono seminativo e pascolo. I fabbricati di pertinenza presenti nel fondo individuato come immobile n. 1, sono legati al terreno su cui insistono del quale costituiscono il centro aziendale, pertanto, visto il loro stato di conservazione e il conseguente irrisorio valore intrinseco, vengono considerati parte integrante del fondo e quindi vengono valutati con lo stesso.

IMMOBILE N. 1 - Terreno sito a Troina, c.da S.Ippolito, avente consistenza pari a ha. 10.02.80, censito al Catasto Terreni, fg. 30, part. 82,83,85,7,25,41,42,45,46,47,60, e fabbricati di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati, fg. 30, part. 86, 81, 19 sub. 1-87 sub.1-88 sub. 1 graffiati.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto dei fabbricati esistenti sul fondo, si è altresì differenziata la porzione destinata a pascolo da quella destinata a seminativo. Quindi si è attribuito un valore pari a €. 11.000,00/ha. Per il seminativo, mentre per il pascolo si è attribuito un valore pari a €. 9.000,00/ha.

Valore terreno dest. seminativo: Ha. 5.96.46 x €/Ha. 11.000,00 = €. 65.610,60

Valore terreno dest. pascolo: Ha. 4.06.52 x €/Ha. 9.000,00 = €. 36.586,80

VALORE TOTALE TERRENO €. 102.197,40

VALORE ARROTONDATO TERRENO €. 102.000,00

IMMOBILE N. 2 - Terreno sito a Troina, c.da Lavanche, avente consistenza pari a ha. 13.80.73, censito al Catasto Terreni, fg. 31, part. 19,49,57,111,121,122.

Ai fini della valutazione si è differenziata la porzione destinata a pascolo da quella destinata a seminativo. Quindi si è attribuito un valore pari a €. 11.000,00/ha. per il seminativo, mentre per il pascolo si è attribuito un valore pari a €. 9.000,00/ha. Vi è una porzione facente parte della particella n. 121 che anche se censita in catasto con la qualità della rimanente porzione, che è di seminativo, è in effetti un pascolo con presenze di una considerevole quantità di alberi d'ulivo; per la stessa si è però ritenuto equo applicare un valore pari alla restante porzione.

Valore terreno dest. seminativo: Ha. 13.52.19 x €/Ha. 11.000,00 = €. 148.740,90

Valore terreno dest. pascolo: Ha. 0.28.54 x €/Ha. 9.000,00 = €. 2.568,60

VALORE TOTALE TERRENO €. 151.309,50

VALORE ARROTONDATO TERRENO €. 151.000,00



IMMOBILE N. 3 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piani T-S1-S2, foglio 37, particella 3186 sub. 1. DESTINAZIONE ABITAZIONE

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
INGRESSO	11,1	0,80	8,88
RIP.	2,6	0,80	2,08
LETTO 1	12,8	1,00	12,80
LETTO 2	9,10	1,00	9,10
CUCINA	9,00	1,00	9,00
LAVANDERIA	2,70	0,90	2,43
BAGNO	5,20	0,90	4,68
CUCINA P.S1	25,15	0,70	22,64
CANTINA	9,50	0,70	6,65
RIPOSTIGLIO P.S.1	14,8	0,70	10,36
RIPOSTIGLIO P.S.1	10,4	0,70	7,28
BALCONE	6,00	0,25	1,5

Superficie convenzionale Mq. 97,40

calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,70 (considerata una vetustà di 30/40 anni, una qualità media e uno stato di conservazione buono) si ottiene il seguente prodotto:

€. 1.200,00 (quotazione base) x 97,40 (superficie convenzionale) x 0,70 (coefficiente) =

€. 81.816,00 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO €. 82.000,00



IMMOBILE N. 4 - Immobile urbano sito in Troina, via Manzoni n. 14, piano T, foglio 37, particella 3186 sub. 2. DESTINAZIONE GARAGE

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
LOCALE GARAGE	40,70	1	40,70

Superficie convenzionale Mq. 40,70

calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,70 (considerata una vetustà di 30/40 anni, una qualità media e uno stato di conservazione buono) si ottiene il seguente prodotto:

€. 900,00 (quotazione base) x 40,70 (superficie convenzionale) x 0,70 (coefficiente) =

€. 25.641,00 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO €. 25.500,00



IMMOBILE N. 5 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 1 foglio 37, particella 3186 sub. 3. DESTINAZIONE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
SOGGIORNO-CUCINA	27,70	1	27,70
SPOGLIATOIO	4,00	0,80	3,20
LETTO	11,60	1,00	11,60
VANO	14,10	1,00	14,10
BAGNO	5,60	0,90	5,04
BALCONE	18,20	0,25	4,55

Superficie convenzionale Mq. 66,19

in questo caso particolare, dato che si tratta di un appartamento in corso di costruzione, viene ugualmente calcolata la superficie convenzionale, in quanto, anche se incompleto, l'immobile è definito nella suddivisione degli spazi; mentre per quanto riguarda il valore viene stabilito direttamente dal sottoscritto, considerando lo stato dei lavori realizzati e quelli mancanti per avere l'immobile completo. Pertanto viene stimato un valore di €. 800,00 al mq., di conseguenza si ottiene il seguente prodotto:

€. 800,00 (quotazione base) x 66,19 =

€. 52.952,00 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO €. 53.000,00



IMMOBILE N. 6 - Immobile urbano sito in Troina, piazza Papa Giovanni XXIII n. 21, piano 2, foglio 37, particella 3186 sub. 4 DESTINAZIONE ABITAZIONE

Tipologia locale	Superficie	Coefficiente	Superficie convenzionale
SOGGIORNO	27,70	1	27,70
SPOGLIATOIO	3,95	0,80	3,16
LETTO	11,05	1,00	11,05
VANO	12,05	1,00	12,05
BAGNO	7,80	0,90	7,02
LAVANDERIA	3,70	0,80	2,96
BALCONE	13,30	0,25	3,32

Superficie convenzionale Mq. 67,26

calcolata la superficie convenzionale e stabilito il coefficiente di età, qualità e stato in 0,70 (considerata una vetustà di 30/40 anni, una qualità media e uno stato di conservazione buono) si ottiene il seguente prodotto:

€. 1.200,00 (quotazione base) x 67,26 (superficie convenzionale) x 0,70 (coefficiente) =

€. 56.498,40 (valore dell'immobile)

VALORE ARROTONDATO €. 56.500,00



30	25	-	AA AB	PASCOLO PASCOLO ARB.	2 2	59.12 00.17	Euro 7,63 Euro 0,04	Euro 2,75 Euro 0,01
30	41	-	-	SEMINATIVO	4	23.63	Euro 3,66	Euro 1,10
30	42	-	AA AB	SEMIN. ARB. PASCOLO	4 2	03.00 37.04	Euro 1,01 Euro 4,78	Euro 0,26 Euro 1,72
30	45	-	-	PASCOLO	2	65.80	Euro 8,50	Euro 3,06
30	46	-	AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	4 2	05.06 66.74	Euro 0,78 Euro 8,62	Euro 0,24 Euro 3,10
30	47	-	AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	3 2	43.00 83.00	Euro 15,55 Euro 10,72	Euro 4,00 Euro 3,86
30	60	-	-	SEMINATIVO	4	04.80	Euro 0,74	Euro 0,22
30	82	-	-	SEMIN. ARB.	4	00.35	Euro 0,12	Euro 0,03
30	83	-	AA AB	SEMIN. ARB. PASCOLO	4 2	2.00.45 27.06	Euro 67,29 Euro 3,49	Euro 17,60 Euro 1,26
30	85	-	AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	3 4	2.50.16 49.03	Euro 90,44 Euro 6,33	Euro 23,26 Euro 2,28

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973
Proprietà per 1/1

C.F. ●●●●●●●●●●L448G

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	81				C/6	1	mq. 13	Euro 24,17

CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	86				C/6	1	mq. 17	Euro 31,61

CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
30	19	1			A/3	1	vani 10,5	Euro 336,21
	87	1						
	88	1						

CONTRADA SANT'IPPOLITO SNC piano T



VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. 93.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fondo è attualmente nella disponibilità del proprietario.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato

LOTTO N. 2

Il lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dalla particella n. 7 facente parte dell'immobile n. 1, e stralciata dallo stesso fondo rustico sito in c.da S.Ippolito di Troina. Tale previsione è dettata dallo stato di fatto che le rimanenti particelle comprese in tale immobile costituiscono una unica unità aziendale funzionale per l'attività agricola ad esclusione della particella n. 7, in quanto staccata dal resto del fondo ed eventualmente vendibile separatamente. Il bene è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troina, al foglio 30, particella 7.

Catasto Terreni
Comune di Troina

Intestati:
 ●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973 C.F. ●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● 148G
 Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario
30	7	-	AA	SEMINATIVO	3	66.01	Euro 23,86	Euro 6,14
			AB	PASCOLO	2	18.56	Euro 2,40	Euro 0,86

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. **9.000,00**

STATO DELL'IMMOBILE:

Il terreno è attualmente nella disponibilità del proprietario.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.



LOTTO N. 3

Il terzo lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dalle particelle facenti parte dell'immobile n. 2, ad esclusione delle particelle n. 121 e 122; il fondo è sito in c.da Lavanche di Troina. Tale previsione è dettata dallo stato di fatto che le particelle comprese in tale immobile costituiscono una unica unità aziendale funzionale per l'attività agricola, mentre le due particelle 121 e 122, staccate dalle altre, costituiscono a loro volta una entità funzionale e vendibile separatamente. Il bene è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troina, al foglio 31, particelle 19, 49, 57, 11.

Catasto Terreni Comune di Troina									
Intestati: ●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973 C.F. ●●●●●●●●●●448G Proprietà per 1/1									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario	
31	19	-	AA	SEMINATIVO	3	2.61.56	Euro 94,56	Euro 24,32	
			AB	PASCOLO	2	23.14	Euro 2,99	Euro 1,08	

Intestati: AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO Concedente in parte ARCIPRETURA DI TROINA Concedente in parte ●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● nato a Troina il 09.01.1973 C.F. ●●●●●●●●●●448G Proprietà per 1/1									
Dati identificativi del bene:									
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario	
30	49	-	-	SEMINATIVO	3	31.10	Euro 11,24	Euro 2,89	
31	57	-	-	SEMINATIVO	3	1.04.00	Euro 37,60	Euro 9,67	
31	111	-	-	SEMINATIVO	3	2.61.34	Euro 94,48	Euro 24,29	



VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. 74.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fondo è attualmente nella disponibilità del proprietario.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

LOTTO N. 4

Il terzo lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dalle particelle facenti parte dell'immobile n. 2, individuato con le particelle n. 121 e 122; il fondo è sito in c.da Lavanche di Troina. Tale previsione è dettata dallo stato di fatto che le particelle comprese in tale immobile costituiscono una unica unità aziendale funzionale per l'attività agricola, mentre le altre particelle n. 19, 49, 57 e 111, staccate da quelle inserite nel lotto in oggetto, costituiscono a loro volta una entità funzionale e vendibile separatamente. Il bene è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troina, al foglio 31, particelle 121, 122.

Catasto Terreni
Comune di Troina

Intestati:
[REDACTED] nato a Troina il 09.01.1973 C.F. [REDACTED]448G
Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domin	Reddito Agrario
31	121	-	-	SEMINATIVO	3	6.71.05	Euro 242,60	Euro 62,38
31	122	-	-	SEMINATIVO	3	28.54	Euro 10,32	Euro 2,65



VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. 77.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

Il fondo è attualmente nella disponibilità del proprietario.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

LOTTO N. 5

Il quinto lotto individuato dal sottoscritto è quello costituito dall'immobile n. 3, immobile urbano sito in Piazza Giovanni XXIII n. 21 di Troina. L'immobile suddetto, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 3186 sub. 1, è un immobile destinato ad abitazione unifamiliare, pertanto dato lo stato dei luoghi, è da commercializzare come entità unica.

Catasto Fabbricati
Comune di Troina

Intestati:

, nata a Troina il 23.02.1970 C.F. 48H

Proprietà per 1/1

Dati identificativi del bene:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	3186	1			A/3	1	vani 4,5	Euro 144,09
PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII N. 21 piano T-S1-S2								

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. 82.000,00

STATO DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.



VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore di stima dell'immobile è di €. 56.500,00

STATO DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente nella disponibilità della proprietaria.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta nella piena ed esclusiva proprietà della debitrice.

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, ad eccezione di quelli sotto riportati:

- nell'atto di pignoramento la particella n. 60 del foglio n. 30 è stata riportata con una superficie di are 00.80 invece che di are 04.80;
- sempre nell'atto di pignoramento è stata riportata una superficie complessiva relativa all'immobile n. 2, di ha 06.84.12, mentre risulta essere di ha. 13.80.73.

Nella nota di trascrizione non risultano inserite le seguenti particelle censite in catasto terreni: fg. 30, particella n. 60; foglio 31, particella n. 19, 49, 57. Non risultano inseriti i fabbricati riportati con le particelle n. 86, 81 e 19 sub.1- 87 sub. 1 - 88 sub. 1 del foglio n. 30



14. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Dalle informazioni acquisite e per la tipologia delle unità immobiliari trattate, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia.

15. VERIFICA SU ONERI

Dalle verifiche degli atti eseguite, gli immobili individuati con le particelle n. 49, 57 e 111 del foglio n. 31 di Troina sono gravati da oneri di livello a favore di Amministrazione del Fondo per il Culto e di Arcipretura di Troina.

IL C.T.U.

Ing. Adriano Maurizi

