

**Dott. Ing. Arena Gianfilippo**

**Via Gesù Maria 19**

**94015 Piazza Armerina (EN)**

**Mob: 3294627462**

**E-Mail: ing.gianfilippo.arena@gmail.com**

**PEC: gianfilippo.arena@ordine.ingegnerienna.it**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**

**Proc. esecutiva immobiliare n. 58/2019 R.G. Es. Imm.**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Noto Nunzio**

\*\*\*

**Relazione tecnica del CTU**

**Processo di esecuzione promosso da**

**JULIET S.p.a. non in proprio ma quale procuratrice di Banca Monte dei Paschi di Siena**

**Contro**

**IL CTU**

(Dott. Ing. Gianfilippo Arena)



## CONTENUTI

1. Premessa	Pag.	3
2. Conferimento incarico e quesiti	Pag.	3
3. L'iter procedurale	Pag.	6
3.1 L'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato	Pag.	6
4. Risposte ai quesiti del mandato	Pag.	6
4.1 Quesito a	Pag.	6
4.2 Quesito b	Pag.	9
4.3 Quesito c	Pag.	10
4.4 Quesito d	Pag.	12
4.5 Quesito e	Pag.	12
4.6 Quesito f	Pag.	13
4.7 Quesito g	Pag.	14
4.8 Quesito h	Pag.	14
4.9 Quesito i	Pag.	16
4.10 Quesito j	Pag.	16
4.11 Quesito k	Pag.	18
4.12 Quesito l	Pag.	22
4.13 Quesito m	Pag.	22
4.14 Quesito n	Pag.	23
4.15 Quesito o	Pag.	23
4.16 Quesito p	Pag.	23
4.17 Quesito q	Pag.	24
4.18 Quesito r	Pag.	25
4.19 Quesito s	Pag.	27
5. Conclusioni	Pag.	27
6. Allegati	Pag.	28
6.1 Rilievo fotografico	Pag.	28
6.2 Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, certificato destinazione urbanistica, attestazione urbanistica, certificati di residenza, atti di matrimonio, frontespizio SCIA, Docfa, verbali di avvenuto sopralluogo, attestato di prestazione energetica, richiesta Agenzia delle Entrate, ispezione ipotecaria, spese documentate.	Pag.	36



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. Premessa

Nel redigere la presente relazione, lo scrivente dott. Ing. Arena Gianfilippo in qualità di CTU, nominato dal Tribunale di Enna, sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e al sopralluogo, a seguito della elaborazione degli stessi, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice onorario.

### 2. Conferimento incarico e quesiti

Il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo, nato a Piazza Armerina (En) il 26/01/1979 con studio In Piazza Armerina via Gesù Maria n.° 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna numero ordine 707 Sez. A, ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Enna, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella "Procedura Esecutiva immobiliare n. 58/2019 R.G.Es. Imm., Giudice dell'Esecuzione Dott. Noto Nunzio promosso da Cerved Credit Management S.P.A. e, per la stessa, la mandataria Juliet S.p.A. contro

, data nomina del 12 Dicembre 2019, conferimento incarico avvenuto in data 30 dicembre 2019 durante la quale prestava giuramento di rito, accettando l'incarico e invitato a rispondere ai quesiti sotto elencati:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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 a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario 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 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 in sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
  - i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio di corso per il rilascio;
  - j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (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 di acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
  - k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre 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) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
  - 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 a 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 caratteristiche di abitazioni di lusso;
  - p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
  - q) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di manato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall’esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell’involucro 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 modificazioni ed integrazioni;
  - r) Riferisca sull’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - s) Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.



### 3. L'iter procedurale

In merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- Un accurato esame della documentazione in atti;
- L'acquisizione della documentazione presso: Agenzia del Territorio di Enna;
- Un'attenta analisi dei luoghi di causa;
- La reperibilità di documentazione e atti presso gli uffici del Comune di Piazza Armerina (EN);

#### **3.1 L'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato**

Per espletare il mandato è stato richiesto:

- All'Agenzia del Territorio di Enna, le visure catastali attuali e storiche, estratto di mappa, planimetria catastale, per verificare i dati catastali riferiti agli immobili ed accertare la loro rispondenza con quelli esistenti negli atti di pignoramento e richiedere;
- All'Agenzia del Territorio di Enna, sezione ispezione ipotecaria, per verificare eventuali trascrizioni dei beni pignorati;
- All'Agenzia delle Entrate, per verificare eventuali contratti registrati riguardanti i beni pignorati;
- All'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto dell'atto di pignoramento e la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia ed eventuali sanatorie;
- Ufficio anagrafe del Comune di Piazza Armerina certificato di residenza;
- Ufficio Stato civile del Comune di Piazza Armerina l'estratto atto di matrimonio;

#### **4. Risposte ai quesiti del mandato**

##### **4.1 Quesito a: Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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;**

Si è proceduto ad avviare le operazioni peritali con lo studio preliminare ed attenta della documentazione del fascicolo di procedura.



I beni pignorati fanno parte della procedura esecutiva n 58/2019 R.G.ES. Imm. delle esecuzioni civili. La procedura riguarda pignoramento immobiliare del seguente fabbricati di seguito elencati:

- Bene immobiliare n.°1. Immobile di proprietà per 1/1 della Sig.ra FRANCESCO nata a ARMERINA sito nel centro storico del Comune di Piazza Armerina (En), in via Roma civico 70 piano 3 / Vicolo Sant'Antonio civico 13 piano 1, individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130, particella 4051 subalterno 9 categoria A/3; a seguito di sopralluogo, è emerso difformità planimetrica per cui è stato necessario l'aggiornamento catastale. L'immobile risulta essere individuato al N.C.E.U al foglio 130 particella 4051 subalterno 10 categoria A/3 VARIAZIONE del 29/10/2020 protocollo n. EN0017273 in atti dal 30/10/2020 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 2963.1/2020).
- Bene immobiliare n.°2. Immobile di proprietà per ½ del Sig. FRANCESCO sito nel centro storico del Comune di Piazza Armerina (En), in via Vicolo Sant'Antonio civico 28 individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130, particella 3108 subalterno 3, categoria C/2.

I beni pignorati risultano essere numero due immobili distinti, ricadono in zona "A" (centro storico) della tavola Z07/03 del P.R.G vigente nel comune di Piazza Armerina (En). I fabbricati hanno accessi distinti rispetto dette Vie. La caratteristica abitativa di detto vicolo Sant'Antonio e della Via Roma è in linea/schiera. L'immobile al civico 28 risulta essere un fabbricato in categoria C/2, ottenuto dal cambio di destinazione d'uso da A/4 a C/2 eseguito per mezzo di S.C.I.A. pratica n. 36/2018. Il cambio di destinazione d'uso ha permesso ai sig. FRANCESCO

l'aggiornamento/variazione catastale; soppressione del subalterno 1 e costituzione del subalterno 3 Prot. EN 0042625 in atti del 29/06/2018.

L'u.i.u. sita al civico 13 di Vicolo Sant'Antonio / Via Roma civico 70, si trova al terzo piano di una struttura multipiano rispetto Via Roma con tipologie tipiche condominiali, composto complessivamente da n. 3 u.i.u distinte oltre accessori. L'intero fabbricato ha caratteristiche e tipologia abitative in linea.



Dall'esito del sopralluogo e dalla consultazione documentale è emerso che i due fabbricati hanno accessi perfettamente indipendenti e liberi, risultano essere distinti e non risultano confinanti tra loro.

Tali beni di proprietà delle parti esecutati risultano identificati dall'Agenzia del Territorio di Enna come segue:

Catasto N.C.E.U.			Comune di Piazza Armerina ( Codice: G580) Provincia di ENNA				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
130	3108	3	C/2	3	49m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	111,35
130	4051	9	A/3	2	6 Vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 92 m <sup>2</sup>	303,68

Dagli esiti del sopralluogo è emerso una difformità relativa all'immobile distinto al N.C.E.U al Fg 130, Part 4051 Sub 9 intestato alla sig.ra [redacted] per diversa distribuzione degli spazi interni e per chiusura di veranda con elementi precari/provvisori, tale da rendere necessario l'aggiornamento planimetrico.

L'immobile al civico [redacted] di Via Roma 70 Piano 3 / Vicolo Sant'Antonio n 13 piano primo dopo l'aggiornamento planimetrico risulta individuato al Fg 130 Part. 4051 Sub 10 (ex Sub 9):

Catasto N.C.E.U.			Comune di Piazza Armerina ( Codice: G580) Provincia di ENNA				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
130	4051	10	A/3	2	5,5 Vani	106 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 104m <sup>2</sup>	278,37



## Confini.

Dall'esame dell'estratto di mappa, dall'esito del sopralluogo si evince che:

- **Bene immobiliare n.°1:** L'immobile indicato al N.C.E.U. con particella 4051 subalterno 10, è accessibile dal civico 70 di Via Roma e/o dal civico 13 del Vicolo Sant'Antonio, si trova al piano terzo ed ultimo rispetto Via Roma e al piano primo e ultimo rispetto Vicolo Sant'Antonio, è confinante con la particella 4049 subalterno 1, con Via Roma e con Vicolo Sant'Antonio, oltre a confinare orizzontalmente con l'appartamento al secondo piano individuato al N.C.E.U al foglio 130 particella 4051 subalterno 7.
- **Bene immobiliare n.° 2:** La particella 3108 subalterno 3 è accessibile dall'unico vano d'ingresso posto al civico 28 del Vicolo Sant'Antonio, risulta confinante con le particelle 3109 subalterno 4417 sub e 4418 sub e con Vicolo Sant'Antonio. L'u.i.u è composta da numero due piani fuori terra contraddistinti in planimetria catastale da piano terra, piano primo.

### **4.2 Quesito b: Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**

Si è proceduto, quindi alla consultazione dei registri dello stato civile del comune di Piazza Armerina, dove si è riscontrato che:

... quale parte esecutata, hanno contratto matrimonio con regime ...

... Successivamente con atto in data 04/07/2018 a rogito del notaio Giuseppe Dottore del distretto notarile di Catania e Caltagirone ...

I beni pignorati distinti al foglio 130 particella 3108 subalterno 3 sito a Piazza Armerina in Vicolo Sant'Antonio n 28 risultano essere di proprietà  $\frac{1}{2}$  al ... e  $\frac{1}{2}$  ...



acquistato in ..... mediante atto di compravendita del 27/11/2014 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto notarile di Catania e Caltagirone, repertorio n.° 8047/6372 atto trascritto il 04/12/2014 ai nn. 8887/6837.

Per i beni pignorati descritti al foglio 130 particella 4051 subalterno 10 risulta la piena proprietà 1/1 acquistata allora censita al foglio 130 particella 4051 subalterno 6 mediante atto di compravendita del 17/12/2008 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto notarile di Catania e Caltagirone, repertorio n.° 2065 atto trascritto il 24/12/2008 ai nn 10397.1/2008.

**4.3 Quesito c: Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;**

In riferimento ai controlli e alle verifiche eseguiti presso gli uffici dell'Agenzia per il Territorio di Enna, si è accerta la provenienza e la continuità delle trascrizioni dei beni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. In particolare è emerso che:

**Bene immobiliare n.° 1:** L'immobile individuato al mappale 4051 subalterno 10 via Roma n. 70 piano terzo / vicolo Sant'Antonio n. 13 piano primo in Piazza Armerina (En) categoria catastale A/3 Classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 106 mq, totale escluse aree scoperte mq 104, rendita catastale 278,37 €, appartiene

..... per la piena proprietà per averla acquistata allora censita al catasto di Piazza Armerina (En) al foglio 130 particella 4051 subalterno 6, mediante atto di compravendita del 17/12/2008 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto notarile di Catania e Caltagirone, repertorio n.° 2065 atto trascritto il 24/12/2008 ai nn 10397.1/2008 sede Grammichele da parte

Ai predetti

..... una detta unità immobiliare era



pervenuta, per averla acquistata in regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 06/04/1989 ai rogiti del notaio Musumeci Angioletta da Enna sede Piazza Armerina, repertorio n.°912, trascritto il 24/04/1989 ai nn (n. 3741.1/1989) da potere dei signori

Tale unità immobiliare come indicato in risposta al quesito a è stato oggetto di aggiornamento planimetrico che ha portato la consistenza a 5.5 vani e la rendita a 278,37€. Data aggiornamento planimetrico 29/10/2020 protocollo n. EN0017273.

I sopra dati catastali sono derivati da:

VARIAZIONE del 29/10/2020 protocollo n. EN0017273 in atti dal 30/10/2020 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.2963.1/2020)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie. Variazione del 05/02/2013 protocollo n. EN0019998 in atti dal 05/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12766.1/2013). VARIAZIONE del 25/11/1996 in atti dal 25/11/1996 RETT. ERR. IMP. UFF. COMMESO IMP. MECC. (n. 2324.1/1996).

**Bene immobiliare n.° 2:** L'immobile individuato al mappale 3108 subalterno 3 vicolo Sant'Antonio n. 28 in Piazza Armerina (En) categoria catastale C/2 Classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale 79 mq, rendita catastale 111,35 €, appartiene a

per l'intera piena proprietà, per aver acquistato in regime di comunione legale dei beni, per avere acquistato l'immobile censito in Piazza Armerina (En) al N.C.E.U. al foglio 130 particella 3108 subalterno 1 oggi foglio 130 particella 3108 subalterno 3, mediante atto di compravendita del 27/11/2014 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto notarile di Catania e Caltagirone, repertorio n.° 8047, atto di compravendita trascritto il 04/12/2014 ai 6837.1/2014 da potere

ne era divenuta a sua volta proprietaria con atto di compravendita del 17/12/2008 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto notarile di Catania e Caltagirone, repertorio n.° 2065 trascritto il 24/12/2008 ai nn 10397.1/2008 sede Grammichele da potere



detta unità immobiliare era pervenuta, per legale dei beni, mediante atto di compravendita del 01/03/1994 ai rogiti del notaio Argento Salvatore da Enna, repertorio n 156582, registrato a Enna al n 721 del 16/03/1994 compravendita (n. 970.1/1994), da potere

I sopra dati catastali sono derivati da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2019 protocollo n. EN0027588 in atti dal 29/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4216.1/2019). VARIAZIONE del 29/06/2018 protocollo n. EN0042625 in atti dal 29/06/2018 AMPL. E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 3348.1/2018). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/02/2013 protocollo n. EN0017278 in atti dal 01/02/2013. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10835.1/2013). VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Impianto meccanografico del 30/06/1987

**4.4 Quesito d: Precisi, se del caso, la impossibilità a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;**

Dall’esame documentale si ritiene che la documentazione prodotta risulta sostanzialmente completa.

**4.5 Quesito e: Accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all’accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l’aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**

Dall’esito dei sopralluoghi eseguiti in data 11 e 12 giugno e in data 17 settembre 2020, dalla visura storica e dalla planimetria catastale depositata agli atti, emerge quanto segue:

- **Cespite 1:** Mappale 4051 sub 9: il bene risulta accatastato - ultima planimetria in atti data presentazione 29/04/1988. Dall’esito del sopralluogo è emerso che la planimetria catastale dell’immobile risulta difforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni e



per chiusura di veranda con elementi precari/provvisionali. Si è pertanto provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale. Data aggiornamento planimetrico 29/10/2020. Oggi distinto al NCEU al fg 130 particella 4051 subalterno 10.

- **Cespite 1:** Mappale 3108 subalterno 3 : il bene risulta accatastato – ultima planimetria in atti data presentazione del 29/06/2018 protocollo EN0042625; la planimetria agli atti è conforme allo stato attuale.

**4.6 Quesito f: Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**

Si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria iscritta il 23/12/2008 ai nn 13514/2031, a garanzia di mutuo fondiario del 17/12/2008 ai rogiti del notaio Dottore Giuseppe del distretto di Catania e Caltagirone, repertorio n. 266/1475 a favore di Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova, codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto Piazza Armerina, Via Gen. Ciancio n. 84 e contro

per ammontare ipotecario di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero), che grava su immobili censiti catasto di Piazza Armerina al foglio 130 particella 4051 subalterno 6 oggi subalterno 9, e foglio 130 particella 3108 sub 1 oggi subalterno 3, entrambi per l'intera e la piena proprietà.

Pignoramento immobiliare del 09/08/2019 Unep Tribunale di Enna, repertorio n.° 680/2018, trascritto il 16/09/2019 ai nn. 6114/5282, che grava sui seguenti immobili:

1. Immobile censito al catasto fabbricati di Piazza Armerina al foglio 130 particella 4051 subalterno 9 (oggi subalterno 10)
2. Immobile censito al catasto fabbricati di Piazza Armerina al foglio 130 particella 3108 subalterno 1 (oggi subalterno 3)

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede a Siena Codice Fiscale 00884060526, relativamente ad entrambi gli immobili sopra descritti, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro i signori:

relativamente per l'immobile al punto 1, per la piena proprietà;



e

relativamente all'immobile di cui al punto 2, per l'intera piena proprietà in regime di

**4.7 Quesito g: Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 16/01/2020 si evince che gli immobili catasto di Piazza Armerina (EN) al foglio 130 particella 3108 subalterno 3 e particella 4051 subalterno 9 (oggi subalterno 10) ricadono in zona "A" (Centro storico) della tavola Z07/03 del P.R.G. vigente.

**4.8 Quesito h. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili in 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;**

Dalle ricerche eseguite negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina il cui esito è stato certificato con certificazione prot. n.41274 del 15/05/2020 e prot.n 8604/p del 11/03/2020, dall'analisi documentale, emerge quanto segue:

- **Cespite 1: Foglio 130 mappale 4051 sub 10 ( ex 9) - Immobile sito in Via Roma n.° 70 piano terzo – Vicolo Sant'Antonio n. 13 piano primo.**

Dalle ricerche eseguite e dal certificato rilasciato a seguito di accertamento urbanistico - edilizio, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, è emerso che per l'immobile di cui sopra non sono state rintracciate e reperite pratiche edilizie o di condono da oggi fino al 1963, data in cui non è più possibile continuare la ricerca in quanto non esiste archivio tale da reperire prontamente informazioni in ordine alfabetico, per anno e luogo. Per quanto esposto nulla si può dire dell'esistenza o meno di pratiche edilizie nel periodo che va dal 1942 al 1961. Dagli



esiti di sopralluogo e dall'esame documentale è emerso che la planimetria catastale agli atti datata 29/04/1988 è difforme rispetto allo stato attuale: per tanto è stato effettuato la variazione catastale aggiornandone la planimetria. La difformità riguarda delle modifiche non autorizzate che possono essere regolarizzate mediante SCIA in sanatoria. L'intervento difforme ha visto protagonista la demolizione di un muro portante con annessa realizzazione di pilastri in cemento armato e architrave, quindi la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione sul balcone prospiciente Via Roma di una veranda e tettoia. È inoltre emerso che, sono stati realizzati interventi insanabili, quali la realizzazione in muratura portante sul balcone prospiciente Via Roma, di un vano ripostiglio comprensivo di soppalco, con conseguente incremento di volume. Tale abuso edilizio è totalmente insanabile in quanto realizzato in epoca recente e privo di regolare autorizzazione edilizia. La Superficie in pianta dell'abuso insanabile misura mq 3,083 mq e sviluppa un volume totale di circa mc 7. Si rende noto inoltre che la suddetta veranda è stata realizzata su balcone prospiciente pubblica Via e su prospetto principale, quindi non conforme al regolamento edilizio.

Costi per recupero irregolarità per modifica strutturale, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione veranda:

- SCIA in sanatoria - intervento realizzato di cui all'articolo 37 D.P.R. 380/2001, con pagamento di sanzione di € 516,00 (diconsi cinquecentosedici)
- Diritti di segreteria € 516,00 (diconsi cinquecentosedici)
- Diritti istruttoria € 120,00 (diconsi centoventi)
- Marche da Bollo: 2x16,00 €

Per veranda e tettoia

- Diritti di segreteria € 60,00 (diconsi sessanta)
- Diritti istruttoria € 51,65 (diconsi cinquantuno/65)
- Mq 15,69 x 50 €/mq = € 784,50 (diconsi Settecentottantaquattro/50)

Totale costi per sanare interventi difformi e non autorizzati € **2.080,15** al netto di costi per bonifici e di versamento, spese tecniche professionali e quanto non espressamente indicato.



- **Cespite 2: Foglio 130 mappale 3108 sub 3 - Immobile sito in Vicolo Sant’Antonio n. 28.** Dall’esame della planimetria catastale emerge che l’ultima planimetria agli atti è datata 29/06/2018 ottenuta a seguito di variazione del 29/06/2018 protocollo n. EN0042625 per ampliamento e cambio di destinazione d’uso registrata ai nn. 3348.1/2018. A sostegno del cambio di destinazione d’uso è stata presentata a nome di [redacted] SCIA. (n.36/2018) a firma dei [redacted] e dei geometri laureati della provincia di Catania al numero ordine 2793.

In ordine temporale, oltre la suddetta pratica edilizia non sono state reperite altre pratiche edilizie o di sanatorie da oggi fino al 1963. Per quanto accertato, il fabbricato risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

**4.9 Quesito 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 di corso per il rilascio;**

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 11 giugno, 12 giugno e 17 settembre 2020, oltre alle verifiche eseguite dallo scrivente presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Enna, si riporta quanto segue:

- **Bene immobiliare n.° 1:** L’immobile distinto al N.C.E.U. di Piazza Armerina al foglio 130 particella 4051 subalterno 10 risulta essere occupato [redacted] quale parte eseguita. Dalle verifiche eseguite presso gli uffici Conservatoria dell’Agenzia delle Entrate di Enna in data 21 settembre 2020 è emerso inoltre che per il bene di cui sopra non risultano contratti di affitto registrati.
- **Bene immobiliare n.°2:** L’immobile distinto al N.C.E.U. di Piazza Armerina al foglio 130 particella 3108 subalterno 3 risulta essere sfitto, non occupato e libero. Dagli esiti di verifiche eseguiti presso gli uffici Conservatoria dell’Agenzia delle Entrate di Enna in data 21 settembre 2020, è emerso inoltre che per il bene di cui sopra non risultano registrati contratti di affitto.



**4.10 Quesito j: Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (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 di 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.);**

**Bene immobiliare n.° 1:** U.I.U. disposta al terzo piano rispetto Via Roma e/o al primo piano rispetto Vicolo Sant'Antonio in Piazza Armerina avente superficie catastale di 106 mq distinto al N.C.E.U. al FG di mappa 130 particella 4051 subalterno 10 – Categoria Catastale A/3- immobile ad uso abitativo, consistenza vani 5,5. Appartamento al terzo piano in un condominio composto complessivamente da numero tre appartamenti.

Anno di costruzione e/o all'ampliamento presunto: antecedente al 1967. Diversa distribuzione degli spazi interni non autorizzata eseguita dalla parte esecutata a partire dal 17/12/2008.

L'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico) della tavola Z07/03.

Descrizione degli ambienti

Stato di conservazione: l'intero fabbricato in cui insiste l'U.I.U oggetto della presente è stato realizzato in muratura portante. Si accede all'immobile per mezzo di due aperture distinte poste rispettivamente al civico 13 di Vicolo Sant'Antonio e al civico 70 di Via Roma in Piazza Armerina. L'unità immobiliare risulta composta da cucina della dimensioni 8,7 mq circa collegata a giorno con la sala da pranzo la cui superficie misura circa 21mq, due camere da letto delle dimensioni di circa 15,8 mq la prima e circa 9,9 mq la seconda, oltre servizio igienico della superficie di circa 5,4 mq, un ripostiglio/WC di circa 1 mq e corridoio la cui superficie misura circa 7,3 mq. L'unità immobiliare si estende in unico livello ad eccezione del ripostiglio, il quale è raggiungibile dalla cucina per mezzo di numero 2 gradini. Tutte le pareti sono perfettamente scialbate e tinteggiate, la pavimentazione è di ottima fattura.

L'unità immobiliare nel lato prospiciente Via Roma, è presente un terrazzo della dimensioni di circa 15,69 mq, in cui è stata realizzata con profili in alluminio e termo-copertura una veranda e una tettoia. La superficie complessiva della veranda e della tettoia misura 15,69 mq di cui totalmente chiusi circa



7,6 mq. Accessibile sempre dal terrazzo, è presente un ripostiglio le cui dimensioni nette complessive misurano circa 2,6 mq oltre un piccolo soppalco posto ad una altezza di mt 1,35 rispetto il piano del pavimento, la cui superficie misura circa 0,8 mq. All'interno del vano ripostiglio è stata collocata la caldaia termica alimentata a gas metano risultata inserita al catasto energetico. Tutte le rifiniture sostanziali sono di moderna realizzazione databili entro dieci anni circa. Nella sala da pranzo è presente un camino a legna. Gli infissi esterni prospicienti Via Roma sono realizzati in alluminio e vetro singolo così come la finestra esterna del servizio igienico; i restanti infissi esterni sono in legno e vetro singolo.

#### Condizioni generali.

L'immobile tutto non presenta segni di carenze strutturali pregiudizievoli, risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Tuttavia nel vano scala condominiale sono presenti dei rigonfiamenti di parti di intonaco, che richiedono intervento di manutenzione straordinaria. Non sono stati riscontrati segni compromettenti la stabilità dell'immobile.

**Bene immobiliare n.° 2:** U.I.U. immobile singolo composto da due piani fuori terra avente superficie catastale di 79 mq e consistenza 49mq sito in Vicolo Sant'Antonio n 28 in Piazza Armerina (En) distinta al N.C.E.U. al foglio di mappa 130 particella 3108 sub 3 – Categoria Catastale C/2- immobile ad uso magazzino e locale di deposito, risulta essere un fabbricato con tipologia di edilizia “in linea”. Anno di costruzione presunto: antecedente al 1967; anno di trasformazione per cambio di destinazione d'uso da A/4 a C/2 nel 2018. L'immobile ricade in zona “A” (Centro Storico) della tavola Z07/03 del P.R.G. vigente.

#### Descrizione degli ambienti.

Trattasi di un fabbricato accessibile dal Vico Sant'Antonio per mezzo di un'unica e ampia apertura d'ingresso tipo autorimessa posta al civico 28 rispetto detta Via. L'immobile composto da due piani fuori terra è realizzato in muratura portante. Il piano terra è composto da un unico vano principale, oltre da due ripostigli e da un servizio igienico. Il piano primo è raggiungibile esclusivamente per mezzo di un unico vano scala. Altezza utile del vano principale al piano terra è di 3,65 mt per mq 5,5 circa e di 2mt per mq 16,5 circa che rappresenterebbero la restante parte. Altezza utile del vano al primo piano varia da un minimo di mt 1,6 a un massimo di mt 2,65. La superficie al piano primo si estende



per mq 21,8 circa. La superficie al piano terra complessiva si estende per mq 23,29 oltre servizio igienico e ripostigli.

Non sono presenti altre pertinenze. L'immobile tutto non presenta segni di carenze strutturali pregiudizievoli e risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale attuale dei beni pignorati, verranno applicati due diversi metodi di stima dell'immobile, entrambi aventi a base l'ubicazione, l'orientamento, la luminosità, la qualità delle finiture, il grado di manutenzione, il grado di disturbo acustico, con lo scopo finale di avere un valore dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

I metodi adottati sono:

Stima a comparazione:

Tale stima si basa sulla personale conoscenza del mercato di compravendita in zona, in conformità con i valori riportati dalle riviste specializzate nel settore, dalle quotazioni medie riportate dai quotidiani locali negli annunci economici, da indagini svolte presso mediatori ed agenzie immobiliari a indagini di mercato eseguiti presso le agenzie immobiliari in relazione a compravendite effettivamente realizzate.

Stima a capitalizzazione del reddito:

Tale stima si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, anche se presunto, che, capitalizzato ad un opportuno tasso di riferimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

**Stima valore immobile n.º1**

Immobile sito in Via Roma n 70 piano terzo e/o vicolo Sant'Antonio n 13 in Piazza Armerina (En) individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130 particella 4051 subalterno 10, categoria catastale A/3.

Per la stima dei beni è stato effettuato rilievo strumentale.

Stima a comparazione.

La stima è redatta tenuto conto del valore immobiliare indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso tra 650€/mq e 970€/mq riferimento secondo semestre anno 2019.



Il valore unitario imposto è fissato a € 700,00 per ogni metro quadrato di superficie coperta. Applicando la seguente relazione

**Valore di mercato = superficie coperta x quotazione al metro quadrato x coefficienti di merito**

Si ottiene pertanto una prima valutazione di:

Superficie coperta mq 104x€/mq700=€72.800,00

Stima a capitalizzazione di reddito. Ritenendo il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi è a canone libero di € 3,1/mq dato ricavato dalla media dei valori indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso da 2,5 €/mq e 3,7€/mq si ottiene:

mq 104 x 3,1 =322,40€ mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

Canone mensile lordo €322,40

Canone annuo lordo €3.868,80

Detrazione il 10% di imposte, assegni, oneri di manutenzione € 386,88

Canone netto € 3.481,92

$$\frac{3.481,92 * 100}{4} = 87.048,00$$

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può determinate il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti,

$$\frac{72.800,00 + 87.048,00}{2} = 79.924,00 \text{ €}$$

Bisogna tener conto, inoltre che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, questa si può quantificare in € 500,00.

Costo sanatoria

Totale sanatoria= € **2.080,15** al netto di eventuali marche da bollo, costi bonifici, versamenti e quanto non espressamente indicato.

Totale stima valore immobile 1: 79.924+2.080,15=€**82.004,15 Euro**

**(diconsi Euro ottantaduemilaquattro/15)**

Dall'esame documentale è emerso che il ripostiglio posto sul balcone comprensivo di soppalco risulta totalmente abusivo e totalmente insanabile in quanto realizzato in epoca recente con elementi non provvisionali e privo di autorizzazione edilizia. La Superficie da demolire misura mq 3,083.



**Stima valore immobile 2**

Immobile sito in Vicolo Sant'Antonio n.28 in Piazza Armerina individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130 particella 3108 sub 3 categoria catastale C/2.

Per la stima dei beni è stato effettuato rilievo strumentale e confrontati con le superfici catastali.

Stima a comparazione.

La stima è redatta tenuto conto del valore immobiliare indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso tra 400€/mq e 600€/mq riferimento secondo semestre anno 2019.

Il valore unitario imposto è fissato a € 550,00 per ogni metro quadrato di superficie coperta.

Applicando la seguente relazione

**Valore di mercato = superficie coperta x quotazione al metro quadrato x coefficienti di merito**

Si ottiene pertanto una prima valutazione di:

Superficie coperta per il piano terra mq 28,02 €/mq 550=€15.411,00

Superficie coperta per il piano primo al netto del 10%

$$mq21,82 * \frac{550€}{mq} = € 12.001,00 - \left(12.001,00 * \frac{10}{100}\right) = € 10.800,90$$

Stima totale 15.411,00+10.800,90=€26.211,90 (diconsi Euro ventiseimiladuecentoundici/90)

Stima a capitalizzazione di reddito. Ritenendo il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi è a canone libero di € 2,3/mq dato ricavato dalla media dei valori indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso da 1,8 €/mq e 2,8€/mq si ottiene:

mq 49x2.3=112,70€ mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

Canone mensile lordo € 112,70

Canone annuo lordo € 1.352,40

Detrazione del 10% di imposte, assegni, oneri di manutenzione € 135,24

Canone netto €1.217,16

$$\frac{1.217,16 * 100}{4} = € 30.429,00 \text{ (diconsi Euro trentamilaquattrocentoventinove/00)}$$

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può determinate il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti,

Il valore dell'immobile vale pertanto



$$\frac{26.211,90+30.429,00}{2} = \text{€ } \mathbf{28.320,45} \quad (\text{diconsi Euro ventottomilatrecentoventi/45})$$

Bisogna tener conto, inoltre che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, questa si può quantificare in € 250,00.

Stima totale: **Stima valore immobile 1+ Stima valore immobile 2**

Euro 79.924,00 +28.320,45=**108.244,45** (diconsi Euro centottomiladuecentoquarantaquattro)

22

**4.12 Quesito 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;**

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati, date le caratteristiche dei beni si precisa che gli immobili sopra descritti costituiscono due lotti vendibili separatamente e che tali non sono suddivisibili al loro volta in ulteriori lotti. Di seguito si indicano in lotti:

- Lotto 1: sito in Piazza Armerina (En), Via Roma n 70 piano terzo e/o Vicolo Sant'Antonio n. 13 piano primo individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130 particella 4051 sub 10, superficie catastale 106, consistenza 6 vani, rendita Euro 111,35, categoria catastale A/3 Classe 2, valore € **79.924,00** oltre € **2.080,15** per costi sanatoria per regolarizzare l'U.I.U .
- Lotto 2 sito in Piazza Armerina (En), Vicolo Sant'Antonio n.28 individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130 particella 3108 subalterno 3, ubicato a piano terra, piano primo, superficie catastale 79 mq, consistenza mq 49, rendita Euro 111,35, categoria catastale C/2 Classe 3, valore € **28.320,45**;

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



Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al sopralluogo effettuato in data 11 e 12 giugno 2020. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento degli immobili visti nel suo insieme;
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi vani;

Sono state inserite n.21 fotografie stampate a colori.

La documentazione fotografica degli immobili così come realizzata in sede di sopralluogo è riportata in allegato 6.1. Nell'allegato 6.2 sono presenti diversi le planimetrie catastali

**4.14 Quesito 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;**

La procedura riguarda pignoramento immobiliare i seguenti beni:

- Immobile 1 di proprietà per 1/1 della [redacted] debitrice esecutata, nata a [redacted], sito nel Comune di Piazza Armerina (En), in via Roma n 70 piano terzo / Vicolo Sant'Antonio n.13 piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130, particella 4051 subalterno 10 categoria A/3;
- Immobile 2 di proprietà per 1/2 del [redacted] debitore esecutato nato a [redacted], sito nel centro storico del Comune di Piazza Armerina (En), in via Vicolo Sant'Antonio civico 28 individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 130, particella 3108 subalterno 3, categoria C/2;

**4.15 Quesito o: Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto a 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 caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto non trattasi di cessione di bene nell'esercizio di impresa a norma dell'Art 1, punto 8bis del DPR 633/1972; inoltre ai sensi del D.M. 02/08/1969 i beni non presentano caratteristiche per essere classificati di lusso.



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

Non si rilevano errori tra l’atto di pignoramento e la nota di trascrizione. L’atto di pignoramento e la nota di trascrizione risultano corrispondenti. In particolare, il pignoramento va a colpire le quote spettanti dei debitori.

**Nota sul quesito p:**

Analizzando l’atto di pignoramento e la nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo per la procedura di espropriazione immobiliare è emerso che:

- **Bene immobiliare 1:** Immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 130 particella 4051 subalterno 10.

L’atto di pignoramento e la nota di accompagnamento riportano errore sulla esatta toponomastica. Il corretto indirizzo è Via Roma n. 70 / Vicolo Sant’Antonio n.13 in Piazza Armerina (En) e non Vicolo Sant’Antonio n.70 in Piazza Armerina (En) come riportato nell’atto di pignoramento e nella relativa nota. Errore scaturito dal fatto che la toponomastica presente in visura era errata. Errore in catasto corretto a seguito di variazione catastale.

Dall’esito dei sopralluoghi è emerso che la planimetria catastale dell’immobile è risultata difforme dallo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni e per chiusura di veranda con elementi precari/provvisionali. Si è pertanto provveduto all’aggiornamento della planimetria catastale. Data aggiornamento planimetrico Prot. EN0017273 del 29/10/2020. L’U.I.U. risulta pertanto censita al foglio 130, particella 4051 subalterno 10.

L’atto di pignoramento e la relativa nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo per la procedura di espropriazione immobiliare, riportano i seguenti dati catastali: Foglio 130 particella 4051 subalterno 9 categoria A/4 e non subalterno 10 come sopra indicato.

**Bene immobiliare 2:** Immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 130 particella 3108 subalterno 3 categoria catastale C/2.



A seguito della S.C.I.A. pratica n 36/2018, è stato effettuato cambio di destinazione d’uso da categoria A/4 a Categoria C/2; tale operazione ha richiesto catastalmente la soppressione del subalterno 1 e la costituzione del subalterno 3. Prot. EN 0042625 in atti del 29/06/2018.

L’atto di pignoramento in data 16/07/2019 e la relativa nota di accompagnamento per l’iscrizione a ruolo per la procedura di espropriazione immobiliare, riportano i seguenti dati catastali: Foglio 130 particella 3108 subalterno 1 categoria A/4 e non subalterno 3 categoria C/2 come precedentemente indicato.

**4.17 Quesito q: Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di manato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall’esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell’involucro 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 modificazioni ed integrazioni;**

**Bene immobiliare n.° 1:** U.I.U. sita a Piazza Armerina Via Roma n.70 piano terzo, categoria catastale A/4 avente superficie catastale di 106 mq escluse aree scoperte 104 mq, distinta al N.C.E.U. al Foglio di mappa 130 particella 4051 subalterno 10 –Categoria Catastale A/3- classe 2, rendita € 278,37 immobile ad uso abitativo.

La prestazione energetica globale determinata dall’elaborazione dell’attestato di prestazione energetica (APE) è di **375,98 KW/mq anno** e classe energetica **F**. Si comunica per completezza che L’Ape è stato trasmesso presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia in data 31/10/2020 e registrato con numero il seguente numero di identificazione id: 731834.

L’immobile è dotato di impianto per la climatizzazione invernale regolarmente inserito al catasto energetico codice catasto 0860141304051600229198. Sono altresì presenti impianti di climatizzazione estiva non inseriti al catasto energetico. Poiché il libretto d’impianto è obbligatorio sia per gli impianti di riscaldamento tradizionali con caldaia e per impianti costituiti da macchine frigorifere (climatizzatori estivi e pompe di calore, con o senza produzione di acqua calda sanitaria), installate in modo fisso in un edificio, senza limiti di potenza, comporta che la validità dell’APE è ridotta al 31 dicembre 2021.



**Bene immobiliare n.° 2:** U.I.U. composta da un due piani fuori terra avente superficie catastale di 79 mq, consistenza 49 mq, Categoria Catastale C/2. Immobile adibito a magazzino e ad unità di deposito. In riferimento ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, l’immobile di cui sopra non è **compreso** nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d’uso di cui all’articolo 3 del DPR 412/1993. **Immobile è pertanto escluso dall’obbligo di prestazione energetica, ovvero ricade in una categoria per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla prestazione energetica.**

**4.18    Quesito r: Riferisca sull’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Tenuto conto della tipologia edilizia degli immobili oggetto della presente, facendo riferimento alle tipologie immobiliari, a seguito dei dati raccolti dallo scrivente in sede di sopralluogo, si ritiene che eventuali spese di gestione o di manutenzione ammontano complessivamente a:

- Circa 250,00 € annue (duecento/00) per immobile di Vicolo Sant’Antonio n. 28;
- Circa 2.500,00 € annue (duemilacinquecento/00) per immobile di Via Roma n. 70.

Per l’immobile sito in Piazza Armerina (En) Vicolo Sant’Antonio n. 28 , nel corso dei sopralluoghi non sono emersi costi per spese condominiali. Immobile singolo.

Per l’U.I.U. al civico 70 di Via Roma in Piazza Armerina, non è stato possibile reperire con esattezza i costi condominiali. Tali costi possono essere stimati a € 300,00/anno. Secondo le informazioni ricevute dalla parte esecutata, non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Per il condominio in cui fa parte l’U.I.U, non sono stati nominati amministratori condominiali protempore.



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

I beni in considerazione non sono gravati da censo, né da livello, né da uso civico.

27

## 5 Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo rassegna la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Piazza Armerina 31/10/2020

**IL CTU**

(Dott. Ing. Gianfilippo Arena)

