

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Proc. Esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G. Es. Imm. Promosso da
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni
Contro**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Enna, 7 maggio 2018



Giuseppe Giudice

Studio Tecnico Ing. Giuseppe Lo Giudice - Via Messina 46 - 94100 Enna (EN)

TEL 0935 1820184 - 347 4748581 FAX 0935 1866789 E-MAIL ing.logiudice@live.it



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G. Es. Imm.

Promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA S.C.p.A.

Contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Lo Giudice Ing. Giuseppe, iscritto al n. 388 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare come in epigrafe in data 26 luglio 2017 (ALLEGATO A), avendo sottoscritto il verbale di accettazione incarico e contestuale giuramento in data 29 agosto 2017 (ALLEGATO B) fissava per lo stesso giorno l'inizio delle operazioni peritali.

Con nota del 27/09/2017 (ALLEGATO 1) lo scrivente comunicava alle parti che in data 19/10/20167 sarebbe stato svolto il primo sopralluogo in situ. Tale nota risulta trasmessa al legale del creditore a mezzo P.E.C. del 3/10/2017 (ALLEGATO 2) e alla parte debitrice a mezzo "Raccomandata" con Avviso di Ritorno n. 129072114551 del 3/10/2017 (ALLEGATO 3) recapitata in data 5/10/2017 (ALLEGATO 4).

In data 31/10/2017 (ALLEGATO 5 recante per refuso la data del 3/2/2017) il C.T.U. chiedeva al Giudice la possibilità di avvalersi di un ausiliario per meglio precisare la consistenza dei beni oggetto di esproprio. Con successiva nota il Giudice autorizzava la richiesta in data 9/11/2017 (ALLEGATO 6).



Risposte ai quesiti

Alla luce degli eventi come sin qui riportati, lo scrivente Ing. Giuseppe Lo Giudice ha elaborato le risposte ai quesiti formulati dal Giudice come di seguito riportato.

- a) **Quesito:** 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

Risposta al quesito: I beni pignorati oggetto di stima sono costituiti da n. 17 particelle di terreno site in territorio del comune di Centuripe in provincia di Enna e censite al Catasto Terreni del citato comune al foglio n. 5 (ricadendo tutte le particelle oggetto della presente su detto foglio d'ora in avanti la sua indicazione accanto alla numerazione delle particelle sarà omessa). Le suddette particelle sono indentificate ai numeri: 101, 276, 1016 (già 522), 1014 (già 224), 874, 229, 639, 485, 643, 669, 679, 758, 759, 647, 931, 933, 935. A queste è necessario aggiungere la superficie afferente la particella n. 1080. Questa particella, infatti, è stata generata a seguito della soppressione del fabbricato rurale censito alla particella n. 230 e facente parte dei beni oggetto di pignoramento. Successivamente alla presentazione del "tipo mappale" (fase tecnica a seguito della quale la particella di terreno viene trasferita al Catasto dei Fabbricati per essere censita come unità immobiliare urbana a seguito della presentazione della planimetria catastale – ALLEGATO 7) di fatto non risulta mai presentata la planimetria catastale del fabbricato. Ragion per cui la superficie del terreno (pari a 72 mq) può essere considerata a pieno titolo facente parte della particella 669, soprattutto per quanto chiarito al punto e) in relazione allo stato fatiscente dei fabbricati

I relativi confini sono rilevabili in ALLEGATO 28 in cui sono evidenziate tutte le particelle oggetto di pignoramento in seno al Foglio n. 5 del Catasto Terreni del comune di Centuripe.

In particolare gran parte delle particelle risultano essere limitrofe tra loro o con strade vicinali di accesso.

In ALLEGATO 8 è rappresentata una sovrapposizione (solamente INDICATIVA) tra il foglio 5 del Comune di Centuripe e la vista aerea della zona, in maniera tale da



avere un quadro generale del posizionamento sul territorio delle particelle oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo è emersa la conformità dei dati rilevati con quelli emergenti dai certificati in atti, a meno dei chiarimenti che saranno forniti all'interno delle risposte ai successivi quesiti.

- b) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I beni risultano nella loro interezza di proprietà del debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (ALLEGATO 19).

Da riscontro formale (ALLEGATO 24) presso il Comune di Tortorici in cui l'esecutato risiede, risulta che quest'ultimo è celibe.

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

Risposta al quesito: i beni pignorati sono pervenuti al debitore a seguito di atti di acquisto e in particolare:

- Particelle 101, 276, 522 (oggi 1016 e 1017), 224 (oggi 1014 e 1015), 874, 229, 639, 485, 643, 669, 679, 758, 759, 647 e 230 (oggi 1018): atto di acquisto del 17/04/2008 rep. 45457 rogato da Emanuele Magnano Di San Lio Notaio in Catania, trascritto il 22/04/2008 ai nn. 4341 e 3510;
- Particelle 931, 933, 935: atto di acquisto del 13/12/2006 rep. 43367 rogato da Emanuele Magnano Di San Lio Notaio in Catania, trascritto il 13/01/2007 ai nn. 686 e 592.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento appare regolare così come emerge dalla storia del dominio ventennale in atti.

- d) **Quesito:** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.



Risposta al quesito: A meno di notizie a me sottaciute, la documentazione esaminata risulta completa ed esaustiva, pertanto è possibile procedere con la perizia come richiesto dal Giudice.

- e) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I terreni oggetto di perizia risultano regolarmente accatastati e intestati all'esecutato. È però necessario precisare che sui terreni di cui sopra esistono 4 fabbricati e in particolare:

- Particella 1014: all'interno dell'area insiste un fabbricato identificato al n. 1015 (ALLEGATO 9 - FOTO 17, 18, 19) censito al Catasto dei Fabbricati in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) per una consistenza di 30 mq. Come è facile osservare, il fabbricato è in muratura portante di scadente qualità, e le vistose lesioni alle pareti indicano la precarietà se non addirittura l'assenza di strutture di fondazione. Per tale ragione, il fabbricato non risulta utilizzabile e di ciò si terrà conto successivamente nella fase di stima, in cui sarà computato solamente il costo della sua demolizione.
- Particella 1016: anche in questo caso è presente un fabbricato, identificato al n. 1017 (ALLEGATO 10 - FOTO 20, 21) censito al Catasto dei Fabbricati in categoria F/2 (Unità collabenti) e per il quale, a maggior ragione, valgono le medesime considerazioni fatte per il fabbricato precedente circa lo stato di degrado.
- Particella 669: come già accennato in precedenza, all'interno della particella di terreno n. 669 era presente un fabbricato rurale censito, come da precedente norma, al n. 230 del Catasto dei Terreni. In epoca successiva, in vigenza dell'obbligo di trasferire al Catasto dei Fabbricati i fabbricati rurali, veniva registrato il Tipo mappale alla particella n. 1018 (ALLEGATO 11) ma non risulta, ad oggi, la registrazione della planimetria associata al fabbricato. Considerato comunque lo stato in cui versa in atto l'immobile (FOTO 29, 30, 31, 32) e la precarietà delle strutture portanti, si ritiene, anche in questo caso, che l'immobile debba essere demolito.



- Particella 935: sebbene non censito in mappa, all'interno della particella 935 del foglio 5 del comune di Centuripe è presente un fabbricato semidiruto come è possibile osservare in documentazione fotografica (FOTO 5, 6, 7, 8, 9, 10). Da un primo sommario rilievo topografico, è emersa la possibilità che tale fabbricato ricadesse in tutto o in parte all'interno della particella n. 720 dello stesso foglio 5. Tale frazione di terreno, della consistenza di 13 mq, non è però intestata all'esecutato ma ad altra ditta (ALLEGATO 12) pertanto risultava necessario determinare con esattezza la posizione del fabbricato diruto così da avere certezza di quanta porzione ricadesse all'interno del terreno pignorato.

Per tale ragione, come già riferito, lo scrivete ha inoltrato apposita istanza al Giudice (ALLEGATO 5) per essere autorizzato ad incaricare un ausiliario per una determinazione precisa dei confini di proprietà.

A seguito di autorizzazione del Giudice (ALLEGATO 6) lo scrivente ha conferito apposito incarico al Geom. Massimo Puglisi, professionista esperto della materia che ha condotto il rilievo con strumentazione GPS, che risulta essere la tecnologia più all'avanguardia, ad oggi, in tema di precisione topografica, e di cui pochi professionisti sono dotati.

Dal rilievo del Geom. Puglisi è in effetti emerso (ALLEGATO 13) che una piccola porzione del fabbricato diruto ricade all'infuori dei confini della particella 935 oggetto di pignoramento.

Analogamente a quanto osservato in precedenza, il fabbricato, che in questo caso, come detto, non è inserito in mappa, non possiede i requisiti statici minimi indispensabili. Pertanto è necessario procedere alla demolizione. Naturalmente tale azione deve essere concordata con la ditta proprietaria della particella 720 su cui ricade parte del manufatto stesso. Non è possibile procedere con la demolizione della sola porzione di fabbricato ricadente sulla particella 935: per la parte non demolita esisterebbe un'oggettiva probabilità di crollo.

Per quanto sin qui esposto, non è necessario il deposito di alcuna planimetria catastale.



- f) **Quesito:** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento.

Risposta al quesito: Ferma rimanendo la procedura esecutiva oggetto della presente, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO 14), i cui dettagli possono essere desunti dai relativi allegati:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2007 - Registro Particolare 592 Registro Generale 686 - Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 43367/10158 del 13/12/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CENTURIPPE(EN) – ALLEGATO 15
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2008 - Registro Particolare 3510 Registro Generale 4341 - Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 45457/11468 del 17/04/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CENTURIPPE(EN) – ALLEGATO 16
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2008 - Registro Particolare 467 Registro Generale 4342 - Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 45459/11469 del 17/04/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CENTURIPPE(EN) – ALLEGATO 17
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2017 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 2097 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 323 del 10/04/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CENTURIPPE(EN) – ALLEGATO 18.

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

Risposta al quesito: la parte creditrice ha depositato in atti regolare certificato di destinazione urbanistica attestante il fatto che in terreni oggetto di esproprio ricadono all'interno del territorio del comune di Centuripe in ZONA E (Verde agricolo).

- h) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Come precisato al punto e) i fabbricati esistenti, probabilmente realizzati in epoche precedenti e in probabile assenza di titolo edilizio abilitativo, devono essere demoliti in quanto staticamente non idonei.

- i) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I beni pignorati sono occupati dal debitore, salvo elementi a me sottaciuti.

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

Risposta al quesito: Gli elementi utili per le operazioni di vendita possono essere evidenziati come segue:

N. 17 appezzamenti di terreno agricolo di varie dimensioni di diversa "qualità" e "classe" sito in agro di Centuripe (EN) contrada "Cugno di Carcaci".

Superficie complessiva pari a mq. 44.500 (ha 4.45.00) con destinazione d'uso urbanistica "AGRICOLA - E".

In realtà, come in precedenza già accennato, a tale superficie deve essere aggiunta la superficie derivante dalla demolizione dei fabbricati da demolire. Tale superficie dovrà successivamente essere iscritta al catasto terreni.

Le particelle 647 - 101 - 758 - 759 - 669 - 679 - 485 - 643 risultano sottoposte a vincolo paesaggistico tutelato dalla Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Enna.



- k) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Il valore immobiliare riferito agli attuali prezzi di mercato è stato desunto da stime dirette elaborate dello scrivente prendendo a riferimento i valori locali riscontrati dai professionisti del settore. I più recenti valori di mercato elaborati dall'Agenzia delle Entrate e consultabili attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) hanno fornito successivo riscontro alle elaborazioni effettuate. Infatti i dati (ALLEGATO 22) riferiti alla Provincia di Enna per la REGIONE AGRARIA N° 3 (Centuripe) forniscono i valori di riferimento per le tipologie di terreno in esame. Si nota che l'ultimo aggiornamento di tali rilievi è relativo all'anno 2014, ma soprattutto osserviamo (ALLEGATO 27) che i terreni oggetto di stima si collocano in prossimità di analoghe colture ricadenti in territorio di Catania, proprio in considerazione dell'analogia tra i due territori si è fatto riferimento ai valori di quest'ultima provincia, confermati in ALLEGATO 23 (dati dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla Provincia di Catania per la REGIONE AGRARIA N° 1 VERSANTE OCCIDENTALE ETNA).

A seguito delle indagini così condotte, anche in considerazione delle peculiarità dei terreni in esame (stato di conservazione, accessibilità, rete viaria, ...) e tenendo conto di quanto richiesto dal Giudice, è stato elaborato il seguente prospetto suddiviso per qualità dei terreni. Non si è tenuto conto della classe in quanto non sono presenti variazioni significativa tra le diverse particelle.

Qualità	Valore di stima
Frutteto irriguo	€ 34.200,00
Uliveto	€ 10.000,00
Seminativo irriguo	€ 13.300,00
Agrumeto	€ 22.500,00

Di conseguenza, moltiplicando il valore medio ottenuto per il numero di ettari complessivi delle particelle oggetto di esproprio (25.49.30) otteniamo un **valore totale dei terreni pari a € 101.740,37 (ALLEGATO 24)** salvo quanto in seguito evidenziato.



Stando a quanto già esposto nei punti precedenti, è necessario prevedere dei costi di demolizione, smaltimento, oneri catastali e tecnici nella misura complessiva di € 3.000,00 per ognuno dei 3 fabbricati presenti all'interno delle particelle 1014, 1016 e 669 e di € 4.000,00 per il fabbricato ricadente parzialmente sulla particella 935. Detti fabbricati, si ribadisce, non sono idonei ad essere utilizzati in sicurezza per carenze di tipo statico/strutturale e non è pertanto necessario dover prevedere costi di sanatoria. Considerata la modesta entità dei volumi realizzati, qualsivoglia intervento di ristrutturazione risulta più costoso della stessa demolizione.

Si individua pertanto quale **più probabile valore netto di stima dei beni l'importo pari a € 85.740,37.**

- l) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Poiché la totalità dei beni oggetto di pignoramento è frazionata in 17 particelle, risulta agevole l'eventuale suddivisione in lotti di dimensione variabile in funzione della distribuzione delle particelle stesse sul territorio e della loro accessibilità. In questo caso il valore dei singoli lotti sarebbe dato dalla somma delle superfici delle particelle di terreno componenti il singolo lotto moltiplicato per il prezzo medio di mercato in precedenza formulato.

Considerata la tipologia dei beni e l'uso degli stessi, lo scrivente ritiene che gli appezzamenti agricoli possano trovare acquirenti interessati anche se ceduti per singole particelle o per lotti.

In ogni caso, ove il Giudice ritenesse opportuno suddividere la vendita, possono essere individuati 5 lotti così articolati al fine di creare porzioni di estensione differente in maniera da soddisfare differenti necessità (chi fosse interessato alla totalità dei lotti può concorrere a tutte le procedure; chi fosse interessato a porzioni più piccole può trovare differenti opzioni):



LOTTO N.	PARTICELLE	ESTENSIONE (mq)	VALORE (€)
1	101	2.185	7.472,70
2	1016, 1017, 1014, 1015, 874	10.110	23.986,80 (1)
3	758, 759, 229, 639, 485, 643, 669, 1018, 679, 647	7.860	10.675,60 (1)
4	276	2.100	6.746,40
5	931, 933, 935	22.387	36.858,87 (1)
	TOTALE	254.930	85.740,37

(1) Al netto del costo di demolizione dei fabbricati.

La tabella precedente, meglio articolata in ALLEGATO 25, è sintetizzata graficamente all'ALLEGATO 26.

m) **Quesito:** alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Risposta al quesito: In ALLEGATO 30 è possibile visionare la documentazione fotografica selezionata dallo scrivente e in ALLEGATO 28 è prodotta la mappa catastale completa dei terreni (si è già detto che la tipologia di beni oggetto di pignoramento non prevede l'elaborazione di planimetrie catastali).

n) **Quesito:** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore, 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.

Risposta al quesito: Non risulta trattarsi di bene indiviso.

o) **Quesito:** 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.



Risposta al quesito: Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA se riferito ai debitori (persone fisiche). Il creditore, in quanto persona giuridica titolare di Partita I.V.A. è tenuto a emettere documento fiscale con aliquota al 22% ove l'introito fosse riconducibile all'ordinaria attività di impresa.

All'interno dei beni pignorati non sono compresi alloggi.

- p) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, avendo accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore (fatta salva l'assenza di vulture di cui si è relazionato in precedenza) e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento 323 del 10/04/2017 e la relativa nota di trascrizione n. 2097/1756 del 27/04/2017 a meno, fatto salvo che il pignoramento riporta gli identificativi catastali delle particelle così indicate nel Contratto di finanziamento (in atti) Rep. N. 45.459 Racc. N. 11.469 del 17/04/2008, mentre la nota di trascrizione, nel menzionare le suddette particelle originarie, trascrive l'atto in seno agli identificativi come oggi in catasto.

In particolare, come è facile desumere dalle visure catastali storiche in allegati:

- la particella 230 (ALLEGATO 7) come già detto, è stata soppressa e trasferita al Catasto dei Fabbricati con numero 1018 (ALLEGATO 11) per una superficie pari a 72 mq;
 - la particella 522 (soppressa) ha originato la particella 1016 (ALLEGATO 21 - 4.975 mq) e il fabbricato 1017 (ALLEGATO 10 - 35 mq)
 - la particella 224 (2.636 mq - soppressa) ha originato la particella 1014 (ALLEGATO 20 - 2.601 mq) e il fabbricato 1015 (ALLEGATO 9 - 35 mq)
- q) **Quesito:** verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente,



così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

Risposta al quesito: Tra i beni immobili oggetto della presente non vi sono edifici (se non quelli da demolire in quanto non idonei da un punto di vista statico) e pertanto non è applicabile il decreto legislativo 192/2005.

- r) **Quesito:** 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al quesito: Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione se non le ordinarie spese di conduzione agricola dei fondi per la medesima tipologia, nè si riscontrato parti condominiali e relativa spese.

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

Risposta al quesito: Nel corso delle indagini non è emerso che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

In fede

Enna, 07/05/2018

Il c.t.u.

(Ing. Giuseppe Lo Giudice)



A handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Lo Giudice". The signature is written over a horizontal line.

