



Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 06/2022

PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.p.A.



(Avv. Giulia Galati del Foro di Roma)

(Avv. Massimiliano Muni del Foro di Napoli)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 06/2022

GIUDICE: Dott.ssa Evelia Tricani

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

INDICE SINTETICO

1. <u>PREMESSA</u>	2
2. <u>MANDATO</u>	2
3. <u>OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA</u>	3
4. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	4
5. <u>CRITERI DI STIMA</u>	5
6. <u>RELAZIONE DI STIMA</u>	6
6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati"	6
6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"	8
6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"	12
6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"	12
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</u>	12
6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"	13
6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"	14
6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"	14
6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"	15
6.9 Risposta al punto 9): "Stima"	16
6.10 Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"	20
6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"	20
7. <u>CRITICITÀ DA SEGNALARE</u>	20
8. <u>ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</u>	20

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 29.06.2022 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) dal Giudice dott.ssa Evelia Tricani nella causa di cui in epigrafe, disponendo il Giudice, giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione entro e non oltre il 13.07.2022.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 07.07.2022 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 6/2022 – promossa da *INTRUM ITALY S.p.A.* [REDACTED]

[REDACTED] inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione. Lo stesso CTU come da mandato ricevuto dal Giudice, dietro contatto per le vie brevi con il custode giudiziario avv. Silvestro Plumari, ha provveduto ad organizzare insieme a questo entro 45 giorni dal provvedimento di nomina il primo accesso nell'immobile, ponendo lo stesso Giudice quale termine per il deposito della consulenza 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 14 dicembre 2022.

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono ubicati nel Comune di Cerami localizzati tra la Via Acquanova, Corso Umberto I (denominata anche Via Avv. E. Saggio) e Via Giuseppe Mazzini (nella parte retrostante) e comprendono: due unità immobiliari destinati a magazzino/locali di deposito, una unità immobiliare destinata a locale commerciale ed infine una unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte, tutti i beni oggetto di stima sono di proprietà dei debitori eseguiti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione conferendo all'esperto l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) disponeva un mandato consistente nei seguenti punti elencati di seguito:

- 1. Identificazione dei beni immobili pignorati*
- 2. Descrizione dei beni*

3. *Stato occupativo*
4. *Provenienza*
5. *Vincoli ed oneri giuridici*
6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente*
7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
8. *Consistenza*
9. *Stima*
10. *Congruità canone di locazione*
11. *Giudizio di divisibilità*

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. al fine dell'acquisizione della documentazione sugli immobili ha acquisito preliminarmente:

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare, estratto di mappa del Foglio 32 del Comune di Cerami, visure catastali degli immobili identificati nel Comune di Cerami al *foglio 32 particella 769 sub 6, foglio 32 particella 664 sub 1 - graffata alla part. 769 sub 1, foglio 32 particella 769 sub 2, foglio 769 particella 664 sub 3 - graffata alla part. 769 sub 5* e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 10.01.2022 Rep. N. 899, giusta trascrizione del 15.02.2022 ai NN. 967/863 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

Fabbricati siti nel Comune di Cerami ed identificati al Catasto Fabbricato come segue:

1. *foglio 32 particella 769 sub 6, cat. C/2, consistenza 82 mq, piano terra, Via Duca degli Abruzzi (già Sezione B, foglio 32, particella 769, sub. 4);*

2. foglio 32 particella 664 sub 1-graffata alla particella 769 sub 1, cat. C/2, consistenza 57 mq, piano terra, Via Duca degli Abruzzi n. 23 – Via Acquanova nn. 36-38 (già Sezione B, foglio 32, particella 769, sub. 1);
3. foglio 32 particella 769 sub 2, cat. C/1, consistenza 23 mq, piano terra, Via Acquanova n. 40 (già Sezione B, foglio 32, particella 769, sub. 2);
4. foglio 32 particella 664 sub 3-graffata alla particella 769 sub 5, cat. A/2, consistenza 14 vani, piano primo e secondo, Via Duca degli Abruzzi n. 2 (già Sezione B foglio 32 particella 664 sub. 2, graffata alla particella 769 sub 3);

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite le planimetrie catastali degli immobili identificati nel Comune di Cerami al foglio 32 particella 769 sub 6, foglio 32 particella 664 sub 1, foglio 32 particella 769 sub 2, foglio 769 particella 664 sub 3 e sono state verificate che le visure estratte dal sistema informatico PST sono rimaste invariate;
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami** (richiesta accesso agli atti presentata in data 21.07.2022 e registrata in data 22.07.2022 al Prot. N. 0007261), il Comune di Cerami in data 04.08.2022 ha risposto che per i beni oggetto della procedura nessuna pratica edilizia che attesti la realizzazione risulta agli atti d'ufficio né d'archivio, ma l'unica istanza riscontrata è una comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera (Prot. N. 7147 del 18.07.2022), relativa ai lavori di pavimentazione del portico al piano primo, prospiciente su Via Acquanova e revisione grondaie e pluviali nel fabbricato urbano sito alla Via E. Saggio n. 1 (oggi denominata anche Corso Umberto I) identificato in catasto al foglio 32 (erroneamente inserito 02 nella comunicazione del comune) particella 769 sub 1.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 04 Agosto 2022

Lo scrivente C.T.U. in data 21.07.2022, come da mandato dal Giudice, concordava insieme al custode giudiziario avv. Silvestro Plumari l'inizio delle operazioni peritali stabilendo di svolgere accesso giorno 04.08.2022 alle ore 09,30 fissando l'incontro presso la piazzetta

comunale di Corso Roma in Cerami per poi spostarsi sui beni oggetto della procedura, notificando quanto stabilito mediante PEC agli avvocati in cui gli stessi debitori esecutati hanno dichiarato di voler ricevere la comunicazione, agli avvocati della parte procedente e allo stesso custode giudiziario.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice, uno dei debitori esecutati il quale si è reso disponibile ad assistere il CTU e il custode giudiziario avv. Plumari Silvestro anch'esso presente allo svolgimento delle operazioni peritali e della presa in possesso degli immobili.

Lo scrivente insieme al custode dopo aver messo a conoscenza sul mandato ricevuto, sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, hanno chiesto di poter accedere sui luoghi oggetto di causa al fine di poter visionare gli stessi, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già in precedenza acquisita ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna. Alle ore 10,30, lo scrivente, concludeva le operazioni peritali redigeva il verbale di sopralluogo che veniva letto e sottoscritto da parte degli stessi presenti (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**).

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Anno 2022 – Primo Semestre nelle destinazioni residenziali, locali di deposito e locali commerciali. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato e mantenimento degli immobili, all'ubicazione, esposizione e visibilità degli stessi, vista la propria destinazione d'uso, dal tipo di accesso, alle manutenzioni svolte nel tempo, quindi dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, tenuto conto che trattasi di un unico corpo di fabbrica in cui detti locali ricadono, nel pieno centro storico del comune di Cerami.

6. RELAZIONE DI STIMA

6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati".

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati verificati dal sottoscritto CTU, dalle planimetrie catastali estrapolate dal sistema informatico PST e verificate dal Catasto Fabbricati dell' Agenzia dell' Entrate di Enna (*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure*).

Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Immobile destinato a magazzino/locale di deposito sito sul territorio del Comune di Cerami, alla Via Duca degli Abruzzi (oggi Corso Umberto I e Via Avv. E. Saggio), censito al Catasto Fabbricato al Foglio 32:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
32	769	6	-	-	C/2	4	82 mq	Totale: 100 mq	<i>Euro</i> 173,63

Imm. 2 - Immobile destinato a magazzino/ locale di deposito sito sul territorio del Comune di Cerami, alla Via Acquanova n. 36 – 38 - Via Duca degli Abruzzi n. 23 (oggi Via Acquanova – Corso Umberto I), censito al Catasto Fabbricato al Foglio 32:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
32	664	1	-	-	C/2	4	57 mq	73 mq	<i>Euro</i> 120,70
	769	1							

Imm. 3 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Cerami, alla Via Acquanova n. 40 (oggi civico n. 41), censito al Catasto Fabbricato al Foglio 32:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
32	769	2	-	-	C/1	2	23 mq	Totale: 34 mq	<i>Euro</i> 235,19

Imm. 4 - Immobile destinato a civile abitazione sito sul territorio del Comune di Cerami, alla Via Duca degli Abruzzi n. 2 (oggi Corso Umberto I e Via Avv. E. Saggio), censito al Catasto Fabbricato al Foglio 32:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
32	664	3	-	-	A/2	2	14 vani	Totale: 390 mq Totale escluso aree scoperte: 382 mq	<i>Euro</i> 737,50
	769	5							

Detti immobili sono ubicati tutti in un unico corpo di fabbrica, con accesso dalla via Acquanova e Corso Umberto I (Via avv. E. Saggio) dove si hanno i prospetti e gli accessi principali, se pur alcuni ambienti hanno affaccio nella parte retrostante sulla Via Giuseppe Mazzini. Rispetto all'identificazione catastale e per quanto lo scrivente ha potuto individuare sui luoghi, gli immobili non fiancheggiano la via Duca degli Abruzzi, come pure nelle planimetrie catastali come identificazione viene indicata la Via Principe di Piemonte oltre che non tutti i numeri civici corrispondono con quanto riportato nelle visure catastali.

L'accesso alla parte abitativa ed alcuni magazzini/depositi avviene mediante un atrio scoperto (corte) che costeggia il Corso Umberto I, mentre gli altri accessi avvengono dalla via Acquanova ad incrocio con la prima e dal vicolo chiuso che dipartendo da quest'ultima

raggiunge l'unità immobiliare, tutte accessibili mediante i mezzi se pur trattasi di centro storico; in prossimità dell'immobile si hanno ampi parcheggi.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Gli immobili elencati sopra come Imm. 1, Imm. 2, Imm. 3 e Imm. 4 sono tutti di esclusiva proprietà dei debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'**ALLEGATO N. 8 – Generalità ditta eseguita**.

Coerenze

Dalle visure verificate e dalle planimetrie catastali estrapolate dal sottoscritto CTU, presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna, lo stesso ha constatato che gli immobili identificati come Imm.1, Imm.2, Imm.3 e Imm.4 appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 04 agosto 2022, a meno delle identificazioni delle vie e dei numeri civici variati nel tempo.

Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo 6.7 in risposta al punto 7 del mandato.

Discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito da parte procedente INTRUM ITALY S.p.a corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 15.02.2022 Rep. Generale N. 967 e Repertorio Particolare N. 863.

6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"

La risposta al presente punto di seguito riportata, sugli Imm. 1, Imm. 2, Imm. 3 e Imm. 4, si basa sulla distinzione sopra eseguita avendo identificazione, caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare identificati come Imm. 1, Imm. 2, Imm.3 e Imm.4, sono tutti ubicati nel Comune di Cerami tra il Corso Umberto I (Via avv. E Saggio), Via Acquanova e Via Giuseppe Mazzini.

Detti immobili che fanno parte di un unico corpo di fabbrica, sono dislocati in maniera distinta e separati, se pur per alcuni di questi l'accesso avviene dalla corte che appartiene alla parte abitativa; detti immobili sono ubicati nel centro storico del comune di Cerami, in una zona servita da strade e con ampi parcheggi visto anche la vicinanza degli uffici pubblici (*ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 e n. 2*).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

I corpi di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili si presentano completi in ogni sua parte, come pure le parti esterne a questi, ravvedendo in tutto e per tutto l'epoca di realizzazione, sia per le caratteristiche costruttive strutturali, sia nei materiali riscontrati delle rifiniture.

Descrizione dell'Imm. 1. L'immobile destinato a magazzino/locale di deposito è ubicato al Corso Umberto I n. 1 (via avv. E. Saggio), posto al piano terra ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 32 part. 769, sub 6**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 82, superficie catastale mq. 100, rendita € 173,63. Trattasi di un locale la cui dimensione lorda in pianta comprensiva della muratura portante che lo caratterizza è di circa mq. 110,00 mentre di circa mq. 80,00 quale superficie utile ad uso deposito/magazzino. L'altezza media dell'immobile è di mt. 2,60 visto anche il tetto a volte che caratterizza detto ambiente. Le rifiniture sono quelle dell'epoca di realizzazione, riscontrando una pavimentazione in cemento, con parte anche in pietra, come pure le pareti sono in parte con intonaco ed in parte con mattoni in pressato a vista, che caratterizzano le volte. È presente anche un impianto elettrico risalente sempre all'epoca di realizzazione. (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 3 a n. 9*).

Descrizione dell'Imm. 2. L'immobile destinato a magazzino/locale di deposito è ubicato alla Via Acquanova n. 37 e Corso Umberto I (via avv. E. Saggio), posto al piano terra ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 32, part. 664, sub 1**, graffato alla particella 769, sub 1 categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 73, rendita € 120,70.

Trattasi di due locali distinti e con accessi separati, facenti parte della stessa unità immobiliare di cui il primo con accesso dal vicolo chiuso che si dirama dalla Via Acquanova posto al civico n. 37 caratterizzata da un unico ambiente la cui superficie lorda è di mq. 30,00 mentre quella interna è mq. 22,00, con una altezza media di mt. 2,60. Il locale all'interno ha una pavimentazione in cemento, se pur caratterizzata da pietra, con pareti in pietra la prima parte

ed i mattoni pressati nella parte della volta. Non è stato riscontrato nessun impianto elettrico, come pure nessuna finestra per aerazione, avendo quale unica apertura la porta di accesso.

Al secondo immobile, l'accesso avviene dal Corso Umberto I n. 1 attraverso la corte appartenente alla parte abitativa soprastante. La superficie lorda è di mq. 52,00 mentre la parte calpestabile netta di circa mq. 40,00, con altezza di circa mt. 2,30/2,60. Detto locale come gli altri depositi, magazzini è caratterizzato da una serie di volte e pilastri interni, con mattoni pressati che ne caratterizzano le volte e la pietra con qualche parte di intonaco che ne formano le pareti verticali. Detto locale ha una porta di uscita anche sul vicolo chiuso collegato alla via Acquanova (*ALLEGATO N. 2 – Foto n. 10 e 11 e foto da n. 12 a n. 15*).

Descrizione dell'Imm. 3. L'immobile destinato a locale commerciale è ubicato alla Via Acquanova n. 41, posto al piano terra ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 32 part. 769, sub 2**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 34, rendita € 235,19

Locale la cui destinazione catastale è definita a negozi e botteghe (locale commerciale) posto alla via Acquanova n. 41, caratterizzato da un unico ambiente e adiacente servizio, di superficie lorda complessiva mq. 35,00 ed una superficie interna utilizzabile di mq. 25,00, avente una altezza di mt. 2,90. Detto locale non è in condizioni igieniche - sanitarie per poter essere utilizzato e necessita di interventi, riscontrando i pavimenti in cemento, le pareti rifiniti con coloritura ed intonaco ma in pessime condizioni, in alcune parti staccate ed evidenti segni di umidità, rispecchiando l'epoca di realizzazione ed il non utilizzo; anche il servizio adiacente è in pessime condizioni non riscontrando le piastrelle sulle pareti o pitture lavabili e le condizioni per il normale utilizzo. Internamente esiste un impianto elettrico che risale all'epoca di realizzazione. (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 16 a n. 19*).

Descrizione dell'Imm. 4. L'immobile destinato a civile abitazione è ubicato al Corso Umberto I (via avv. E. Saggio), posto al piano primo e secondo ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 32, part. 664, sub 3**, graffato alla particella 769, sub 5 categoria A/2, classe 2, consistenza 14 vani, superficie catastale mq. 390, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 382, rendita € 737,50.

Trattasi di una abitazione che si sviluppa su due elevazioni il piano primo ed piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte che costeggia Corso Umberto I e Via avv. E. Saggio. La

superficie della corte è di circa mq. 55,00, riscontrando un piccolo giardino e gli accessi anche ai magazzini/depositi posti al piano terra e sottostanti alla parte abitativa. La parte in abitazione è caratterizzata da una superficie lorda di circa mq. 360,00, mentre la parte interna calpestabile è di circa mq. 300,00 con un bellissimo terrazzo che si affaccia su via Acquanova di mq. 25,00 ed altri aggetti entrambi i piani di circa mq. 4,00. Le altezze degli ambienti sono alcuni mt. 2,80 altri mt. 3,00, potendo riscontrare al piano primo due camere, disimpegni che immetto in queste, da un soggiorno, diversi ripostigli quest'ultimi posti soprattutto nella parte retrostante dell'immobile, una cucina e uno studio, quest'ultimo che permettere l'uscita al terrazzo esistente. Al piano secondo il cui accesso avviene dalla scala interna rivestita in marmo, si ha un salone, due camere di cui una con bagno, un disimpegno e un bagno. L'immobile visto l'epoca di realizzazione è tenuto bene, ma rispecchia sia nei materiali di rifiniture che anche nelle divisioni la stessa epoca di realizzazione non avendo mai subito interventi di ristrutturazioni e/o rinnovo, potendo visionare i tetti in volta, le pareti che se pur complete di pitture e carta da parati, ne evidenziano qualche infiltrazione o umidità, come anche i pavimenti sono di diversa natura, dalle scaglie di marmo a quelli in monocottura e pavimenti anche misti. Le aperture, sono del tipo in legno con battente interno. Non è presente nessun impianto di riscaldamento, come pure, l'impianto elettrico è quanto realizzato in passato. (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 21 a n. 57*).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte, tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica delle unità immobiliari, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto ha fatto ricerca presso il Catasto Energetico dei Fabbricati non riscontrando nessun attestato di prestazione energetica riguardante gli immobili oggetto del mandato, ha provveduto a redigere e trasmettere giusti Attestati di Prestazione Energetica come di seguito definiti:

- Per l' ***Imm. 3*** sito nel **Comune di Cerami** alla **Via Acquanova n. 41**, piano terra, identificato catastalmente al **Foglio 32 part. 769, sub 2** destinato botteghe/negozi (locale commerciale) è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data

23.11.2022 - Cod. Identificativo: 20221123-086008-53983, valido fino al 23.11.2032 (*ALLEGATO N. 6* – Attestato di prestazione energetica).

- Per l' *Imm. 4* sito nel **Comune di Cerami al Corso Umberto I (Via avv. E. Saggio)**, piano primo e secondo identificato catastalmente al **Foglio 32** part. 664, sub 3, graffato alla **particella 769, sub 5**, destinato ed utilizzato come abitazione è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 23.11.2022 - Cod. Identificativo: 20221123-086008-53972 valido fino al: 23/11/2032 (*ALLEGATO N. 6* – Attestato di prestazione energetica).

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico agli atti del comune ed in fase di sopralluogo è stata fatta richiesta al debitore esecutato, il quale non ha fornito nessun documento in tal senso per nessun immobile. Si può solo affermare che detti impianti sono esistenti e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile, come accertato visivamente durante il sopralluogo.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Il fabbricato dove ricado gli immobili oggetti di stima, in sede di sopralluogo si presenta completo nelle sue parti sia interne che esterne, potendo lo scrivente constatare nessun cedimento o lesione visiva che possa dubitare sulla staticità della struttura, ma nessun documento è stato reperito sulle condizioni strutturali o che certifica le stesse.

6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 04.08.2022 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che i beni individuati come *Imm. 1*, *Imm. 2*, *Imm. 3* e *Imm. 4*, sono oggi nella piena disponibilità dei debitori esecutati, non riscontrando nessun affitto o locazione in essere.

6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, identificati come *Imm. 1*, *Imm. 2*, *Imm. 3* e *Imm. 4* sono pervenuti ai debitori esecutati per la proprietà di 1/2 ciascuno

e quindi nella piena e totale proprietà dei debitori, per giusto atto di compravendita del 09.04.1986, notaio Francesco Paolo Polizzano, Rep. N. 25396/11483, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna in data 23.05.1986 ai NN. 3668/3168.

In detta descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà ai debitori eseguiti. (*ALLEGATO N. 4 – certificazione notarile e atto notarile di compravendita*).

VERIFICARE IMMOBILI COLPITI DALL' ISPEZIONE IPOTECARIA

6.5 Risposta al punto 5): “Vincoli ed oneri giuridici”

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e certificato notarile, lo scrivente ha potuto verificare per l'ultimo ventennio e per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione NN. 1143/127 del 04/02/2009 – Ipoteca Volontaria in rinnovazione (riferita a quella iscritta in data 11.02.1989 al n. 83 R.P.)** a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, con sede in Roma (RM), derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/02/1989, rogito notaio Mancuso Guido di Palermo, Rep. n. 72113, gravante sui debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, colpendo gli immobili oggetto della procedura;
- **Iscrizione NN. 7637/889 del 18/08/2010 – Ipoteca Legale** a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione per la provincia di Palermo con sede in Palermo (PA), ipoteta emessa dalla Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione il 16/07/2010 Rep. n. 228061/2009 gravante sui debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, colpendo gli immobili oggetto della procedura.
- **Trascrizione N. 9477/8212 del 23/10/2012 – Pignoramento immobiliare** a favore di SGC SRL Società Gestione Crediti, notificato dal Tribunale di Nicosia il 20/06/2012, Rep. n. 251, gravante sui debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, colpendo gli immobili oggetto della procedura;
- **Trascrizione N. 967/863 del 15/02/2022 – Pignoramento immobiliare** [REDACTED] notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 10/01/2022, Rep. n. 899, gravante sui debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, colpendo gli immobili oggetto della procedura.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 22.11.2022, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo ai debitori eseguiti nessuna'altra trascrizione o formalità.

6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"

I beni individuati quali Imm. 1 , Imm. 2 , Imm. 3 e Imm. 4 oggetto della presente esecuzione, altro non sono che quattro unità immobiliari facenti parte di un unico corpo di fabbrica autonomo, destinati ad uso abitativo, commerciale, locale di deposito/magazzino tutti localizzati alla Via Acquanova ad angolo con il Corso Umberto I (Via Avv. E. Saggio) e con prospetti in affaccio sulla Via Giuseppe Mazzini nel Comune di Cerami, appartenenti tutti ai debitori eseguiti, potendo accertare in sede di sopralluogo che nessuna spesa fissa di gestione in comunione con altre parti va evidenziata od è in capo agli stessi immobili.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Gli immobili Imm. 1 , Imm. 2 , Imm. 3 come sopra specificato sono tutti collocati al piano terra mentre l' Imm. 4 è collocato tra il piano primo e secondo. Nessuno degli immobili è dotato di abbattimento delle barriere per i diversamente abili come pure all'interno non ci sono i parametri o servizi per la stessa fruizione ed utilizzo. Solo l'Imm. 3 (locale commerciale) posto al piano terra ha la possibilità di far accedere i diversamente abili ma le cui condizioni interne non sono idonee per l'utilizzo, come pure non idoneo il servizio.

6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Enna

Lo scrivente in data 21.07.2022 ha presentato al Comune di Cerami, una richiesta di copie progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Il comune di Cerami dopo aver assunto la richiesta al protocollo generale N. 0007261 in data 22.07.2022, rispondeva in data 04/08/2022 che per gli immobili oggetto di procedura non risultavano agli atti d'ufficio ne d'archivio nessuna concessione edilizia, permesso di costruire, certificato di abitabilità e/o agibilità ne concessioni edilizie in sanatoria, ma che su

detti immobili poteva solo attestare che agli atti risultava presentata sola una C.I.L. (comunicazione inizio lavori) Prot. N. 7147 in data 18.07.2022 per interventi di edilizia libera relativa ai lavori di pavimentazione del portico prospiciente su Via Acquanova e revisione grondaie e pluviali nel fabbricato identificato (erroneamente nella attestazione rilasciata) come F. 02 Part. 769 sub. 1 (la identificazione corretta era Foglio 32 Part. 769 Sub. 5 coincidente con l' **Imm. 4**) (**ALLEGATO N. 7 – Rilascio Attestazione del 04.08.2022 – Comune di Cerami**) Non avendo nessun progetto di riferimento, ma visti gli immobili, lo stato dei luoghi e l'epoca di realizzazione senza notare nuove opere, si reputa che l'immobile nel tempo dall'epoca di realizzazione non ha subito variazioni, trasformazioni e quindi nessuna difformità è riscontrabile.

Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna gli **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm. 3** e **Imm. 4** risultano individuati catastalmente sia con le visure che con delle planimetrie estratte dall'Agenzia delle Entrate riportanti data di presentazione 26.12.1939 e 01.01.1988. Durante il sopralluogo del 04.08.2022 il sottoscritto ha potuto constatare che le suddette planimetrie catastali solo per la parte abitativa identificata come **Imm. 4** hanno un raffronto simile allo stato attuale, mentre per gli altri immobili non si ha corretta rappresentazione delle planimetrie rispecchiando lo stato dei luoghi.

Lo scrivente non dimeno, da rilievo sui luoghi ha redatto la rappresentazione dei luoghi con l'attuale rappresentazione potendo far comprendere la correttezza degli immobili oggetto di esecuzione (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure**).

Certificato di destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica. Su detti immobili si può accertare che gli **Imm.1** e **Imm.2**, sono destinati a locali di deposito/magazzino l' **Imm.3** è destinato a locale commerciale ed infine l' **Imm.4** è destinato a civile abitazione, come identificato nelle visure catastali.

6.8 Risposta al punto 8): “Consistenza”

La consistenza degli immobili è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetrie e visure catastali acquisite, potendo accertare che la superficie lorda e calpestabile, distinguendo gli usi all'interno degli stessi locali:

Imm. 1 – Immobile destinato a locale di deposito/magazzino (foglio 32 part. 769 sub. 6):

- superficie complessiva lorda mq. 110,00

Imm. 2 – Immobile destinato a locale di deposito/magazzino (foglio 32 part. 664 sub. 1, graffato alla part. 769 sub 1):

- superficie complessiva lorda mq. 82,00

Imm. 3 – Immobile destinato a locale commerciale (foglio 32 part. 769 sub. 2):

- superficie lorda commerciale mq. 35,00

Imm. 4 - Immobile destinato ad civile abitazione (foglio 32 part. 664 sub. 3, graffato alla part. 769 sub 5):

- corte esterna mq. 55,00
- superficie abitativa mq. 360,00
- parte esterna quali terrazzo e balconi mq. 39,00

6.9 Risposta al punto 9): “Stima”

FONTI D'INFORMAZIONE

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, prendendo in considerazione quale dato principale di partenza, quello scaturito dalla valutazione che l'OMI (l'osservatori del mercato immobiliare) per la suddetta zona di Cerami prendendo come riferimento al risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Anno 2022 per la destinazione d'uso in atto approfondendo dette valutazione con gli Agenti Immobiliari nel settore sempre nel confronto dell'ubicazione degli immobili, dello stato, del mantenimento degli stessi, dal tipo di accesso e collegamento con le arterie stradali, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima trattandosi di quattro unità immobiliari

destinate a locali di deposito/magazzino, locale commerciale ed abitazione civile nel Comune di Cerami

VALUTAZIONE

Alla luce delle indagini effettuate e sui dati acquisiti dai sopralluoghi eseguiti e sulla documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima da cui scaturisce la valutazione degli immobili che per lo scrivente, reputarsi il valore corretto per una compravendita dei locali oggetti di stima.

Imm. 1 – **Locale di deposito/magazzino** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Cerami al foglio 32 part. 769, sub 6, categoria C/2, rendita € 173,63

- superficie magazzino/locale deposito
mq. 110,00 x €/mq. 160,00 = € 17.600,00

Imm. 2 – **Locale di deposito/magazzino** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Cerami al foglio 32, part. 664, sub 1, graffato alla part. 769, sub 1 categoria C/2, rendita € 120,70

- superficie deposito/magazzino
- mq. 82,00 x €/mq. 160,00 = € 13.120,00

Imm. 3 – **Locale commerciale** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Cerami al foglio 32, part. 769, sub 2, categoria C/1, rendita € 235,19

- superficie locale commerciale
- mq. 35,00 x €/mq. 450,00 = € 15.750,00

Imm. 4 – **Abitazione** identificata al catasto fabbricati nel Comune di Cerami al foglio 32, part. 664, sub 3, graffato alla part. 769, sub 5 categoria A/2, rendita € 737,50

- superficie corte esterna
- mq. 55,00 x €/mq. 80,00 = € 4.400,00
- superficie abitativa
- mq. 360,00 x €/mq. 400,00 = € 144.000,00
- superficie terrazzo e balconi
- mq. 39,00 x €/mq. 250,00 = € 9.750,00

Totale Immobile Imm. 4 € 158.150,00

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto il piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **DUE LOTTI**, in considerazione sia dell'ubicazione, che del proprio utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che gli stessi possono avere insieme, come specificato al Punto 6.11: "Giudizio di divisibilità".

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: Unità immobiliare destinate ad abitazione con sottostati magazzini e locali depositi ubicati nel comune di Cerami tra il Corso Umberto I (Via Avv. E. Saggio) e Via Acquanova identificati catastalmente come di seguito:

Abitazione - Comune di Cerami al foglio 32, part. 664, sub 3, graffato alla **part. 769, sub 5** categoria A/2, rendita € 737,50, posto al piano primo e secondo posto al Corso Umberto I n. 1 (Via Avv. E Saggio) – Trattasi di una abitazione che si sviluppa su due elevazioni il piano primo ed piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte che costeggia Corso Umberto I e Via avv. E. Saggio. La superficie della corte è di circa mq. 55,00, riscontrando un piccolo giardino e gli accessi anche ai magazzini/depositi posti al piano terra e sottostanti alla parte abitativa. La parte in abitazione è caratterizzata da una superficie lorda di circa mq. 360,00, mentre la parte interna calpestabile è di circa mq. 300,00 con un bellissimo terrazzo che si affaccia su via Acquanova di mq. 25,00 ed altri aggetti entrambi i piani di circa mq. 4,00. Le altezze degli ambienti sono alcuni mt. 2,80 altri mt. 3,00, potendo riscontrare al piano primo due camere, disimpegni che immetto in queste, da un soggiorno, diversi ripostigli quest'ultimi posti soprattutto nella parte retrostante dell'immobile, una cucina e uno studio, quest'ultimo che permettere l'uscita al terrazzo esistente. Al piano secondo il cui accesso avviene dalla scala interna rivestita in marmo, si ha un salone, due camere di cui una con bagno, un disimpegno e un bagno. L'immobile visto l'epoca di realizzazione è tenuto bene, ma rispecchia sia nei materiali di rifiniture che anche nelle divisioni la stessa epoca di realizzazione non avendo mai subito interventi di ristrutturazioni e/o rinnovo, potendo visionare i tetti in volta, le pareti che se pur complete di pitture e carta da parati, ne evidenziano qualche infiltrazione o umidità, come anche i pavimenti sono di diversa natura, dalle scaglie di marmo a quelli in monocottura e pavimenti anche misti. Le aperture, sono del tipo in legno con battente interno. Non è presente nessun impianto di riscaldamento, come pure, l'impianto elettrico è quanto realizzato in passato

Locale deposito/magazzino - Comune di Cerami al **folio 32 part. 769, sub 6**, categoria C/2, rendita € 173,63 posto al piano terra del Corso Umberto I (via avv. E. Saggio) - Trattasi di un locale la cui dimensione lorda in pianta comprensiva della muratura portante che lo caratterizza è di circa mq. 110,00 mentre di circa mq. 80,00 quale superficie utile ad uso deposito/magazzino. L'altezza media dell'immobile è di mt. 2,60 visto anche il tetto a volte

che caratterizza detto ambiente. Le rifiniture sono quelle dell'epoca di realizzazione, riscontrando una pavimentazione in cemento, con parte anche in pietra, come pure le pareti sono in parte con intonaco ed in parte con mattoni in pressato a vista, che caratterizzano le volte. È presente anche un impianto elettrico risalente sempre all'epoca di realizzazione.

Locale deposito/magazzino – Comune di Cerami al **foglio 32**, part. 664, sub 1, graffato alla **part. 769, sub 1** categoria C/2, rendita € 120,70 posto al piano terra alla Via Acquanova n. 37 e Corso Umberto I (via avv. E. Saggio) – Trattasi di due locali distinti e con accessi separati, facenti parte della stessa unità immobiliare di cui il primo con accesso dal vicolo chiuso che si dirama dalla Via Acquanova posto al civico n. 37 caratterizzata da un unico ambiente la cui superficie lorda è di mq. 30,00 mentre quella interna è mq. 22,00, con una altezza media di mt. 2,60. Il locale all'interno ha una pavimentazione in cemento, se pur caratterizzata da pietra, con pareti in pietra la prima parte ed i mattoni pressati nella parte della volta. Non è stato riscontrato nessun impianto elettrico, come pure nessuna finestra per aerazione, avendo quale unica apertura la porta di accesso.

Al secondo immobile, l'accesso avviene dal Corso Umberto I n. 1 attraverso la corte appartenente alla parte abitativa soprastante. La superficie lorda è di mq. 52,00 mentre la parte calpestabile netta di circa mq. 40,00, con altezza di circa mt. 2,30/2,60. Detto locale come gli altri depositi, magazzini è caratterizzato da una serie di volte e pilastri interni, con mattoni pressati che ne caratterizzano le volte e la pietra con qualche parte di intonaco che ne formano le pareti verticali. Detto locale ha una porta di uscita anche sul vicolo chiuso collegato alla via Acquanova.

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 188.870,00

LOTTO 2: **Locale destinato a negozi e botteghe** (commerciale) posto al piano terra alla Via Acquanova nn. 41 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 32 part. 769, sub 2**, categoria C/1, classe 2, rendita € 253,13 è caratterizzato da un unico ambiente e adiacente servizio, di superficie lorda mq. 35,00 ed una superficie interna utilizzabile di mq. 25,00, avente una altezza di mt. 2,90. Detto locale non è in condizioni igieniche - sanitarie per poter essere utilizzato e necessita di interventi, riscontrando i pavimenti in cemento, le pareti rifiniti con coloritura ed intonaco ma in pessime condizioni, in alcune parti staccate ed evidenti segni di umidità, rispecchiando l'epoca di realizzazione ed il non utilizzo; anche il servizio adiacente è in pessime condizioni non riscontrando le piastrelle sulle pareti o pitture lavabili e le condizioni per il normale utilizzo. Internamente esiste un impianto elettrico che risale all'epoca di realizzazione

Valore netto complessivo del LOTTO 2 - € 15. 750,00

6.10 Risposta al punto 10): “Congruità canone di locazione”

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni individuati come *Imm. 1, Imm. 2, Imm. 3 e Imm. 4* sono tutti nella disponibilità e vengono oggi gestiti dai debitori eseguiti, non rilevando alcun contratto d'affitto sui beni oggetto della procedura.

6.11 Risposta al punto 11): “Giudizio di divisibilità”

Dalla valutazione dello stato degli immobili trattasi di un unico corpo di fabbrica caratterizzato da quattro unità immobiliari distinte, se pur la destinazione d'uso è diversa. Lo scrivente al fine di poter avere una vendita consona anche sulla base dello stato dei luoghi e delle unità immobiliari, ritiene di costituire **2 LOTTI**, per le seguenti motivazioni. I magazzini oggi facenti parte del corpo di fabbrica, ricadono al piano terra e sono dei locali il cui accesso per la maggior parte avviene dal bellissimo atrio lungo il Corso Umberto I (Via avv. E. Saggio) in comune con la stessa abitazione soprastante. Detti magazzini per la ubicazione, condizioni in cui trovano, sarebbero poco utilizzabili da terzi e poco appetibili per un acquisto isolato. Diversamente se accorpati alla stessa abitazione, gli stessi possono essere utilizzati, quali locali tecnici e di servizio alla parte abitativa soprastante. Valutazione differente è per il locale commerciale, che ha un accesso indipendente dalla via Acquanova, ha delle dimensioni tali che qualcuno nel luogo in cui trovano potrebbe affacciarsi all'acquisto con un utilizzo indipendente dagli altri immobili, motivo per cui oggi in detta valutazione lo scrivente reputa di dover costituire due lotti distinti.

7. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza, potendo espletare il mandato e poter chiudere la consulenza.

8. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine e di n. 8 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappa, planimetrie catastali e visure;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricati siti nel Comune di Cerami:
 - ✓ Foglio 32, Part. 769, Sub 2
 - ✓ Foglio 32, Part. 664, Sub 3, graffata alla part. 769, sub 5
- Allegato 7: rilascio Attestazione del 04.08.2022 – Comune di Cerami;
- Allegato 8: generalità della ditta eseguita,

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore al fine di far conoscere la verità e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente, al custode giudiziario ed agli avvocati dei debitori eseguiti a mezzo PEC.

Nicosia, lì 24 novembre 2022

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco