



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. 02/2021

PROMOSSA DA:

INTERVENUTI:

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 02/2021

GIUDICE: Dott.ssa Evelia Tricani

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

INDICE SINTETICO

1. <u>PREMESSA</u>	2
2. <u>MANDATO</u>	3
3. <u>OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA</u>	3
4. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	5
5. <u>CRITERI DI STIMA</u>	6
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"	9
6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"	14
6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"	14
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</u>	14
6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"	15
6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"	16
6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"	17
6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"	20
6.9 Risposta al punto 9): "Stima"	21
6.10 Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"	26
6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"	26
7. <u>CRITICITÀ DA SEGNALARE</u>	26
8. <u>ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</u>	26



1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 01.06.2021 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.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 16.06.2021 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 2/2021 – promossa da

s.p.a., quale mandataria per la gestione del credito, avendo come da mandato del Giudice di interfacciare con il custode giudiziario avv. Giovanni Passamonte e provvedere ad organizzare insieme a questo entro 45 giorni dal provvedimento di nomina il primo accesso nell'immobile, dando quale termine per il deposito della consulenza entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 27 ottobre 2021.

In data 03.08.2021 lo scrivente CTU è stato informato tramite pec dal custode giudiziario, della dichiarazione di fallimento della società debitrice. Lo scrivente prendendo pertanto atto che con la Sentenza n. 13/2021 depositata il 21.07.2021 il Tribunale di Enna dichiarava il fallimento della società debitrice esecutata, in data 05 ottobre 2021 notificava richiesta al Giudice sulla prosecuzione o meno del suo mandato, ricevendo in data 07.12.2021 comunicazione di proseguire nell'incarico assegnato.

Lo scrivente CTU in data 29 aprile 2022 ha richiesto al Giudice una proroga vista la complessità degli immobili da stimare, avendo già eseguito primo accesso (13.07.2021) agli stessi, insieme al custode giudiziario nei termini fissati dal Giudice, proroga concessa in data 11.05.2022. Inoltre in data 7.10.2022 lo scrivente ha richiesto un ulteriore invio dell'udienza potendo acquisire le informazioni richieste all'Amministratore Condominiale sui beni del presente mandato.

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono quattro fabbricati destinati a locali commerciali localizzati tutti in Via Pergusina snc (C.da Ferrante) nel Comune di Enna, facenti parte dei Corpi 12 e 13.

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 in piena proprietà della società debitrice esecutata.



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 ipocatastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare, estratto di mappa del Foglio 80 del Comune di Enna e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 07.01.2021 Rep. N. 722, giusta trascrizione del 04.02.2021 ai NN. 648/587 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:



Fabbricati siti nel Comune di Enna in C.da Ferrante, complesso Enna 2, ed identificati al Catasto Fabbricato come segue:

1. foglio 80, particella 711, sub 60, Via Pergusina snc – PS2 – zc.2 – cat. C/1 – cl. 4 - mq. 188, rc € 4.476,03;
2. foglio 80, particella 711, sub 24, Via Pergusina snc – PS1 – zc.2 – cat. C/1 – cl. 4 - mq. 212, rc € 5.026,78;
3. foglio 80, particella 711, sub 58, Via Pergusina snc – PS2 – zc.2 – cat. C/1 – cl. 4 - mq. 346, rc € 8.237,80;
4. foglio 80, particella 711, sub 61, Via Pergusina snc – PS2 – zc.2 – cat. C/1 – cl. 4 - mq. 66, rc € 1.571,37;

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite visure storiche e planimetrie catastali degli immobili identificati nel Comune di Enna al foglio 80 particella 711 sub 60, foglio 80 particella 711 sub 24, foglio 80 particella 711 sub 58, foglio 80 particella 711 sub 61;
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna** (richiesta accesso agli atti presentata in data 25.06.2021 e registrata in data 28.06.2021 al Prot. N. 0023652/2021), sono stati riscontrati diversi progetti sugli immobili e precisamente: il progetto per la realizzazione dell'opera, con approvazione dalla Commissione Edilizia Comunale in data 11/10/1995 assistito dalla Concessione Edilizia n. 84/96 del 06/06/1996, il progetto in variante, approvato in data 02/04/1998 con rilascio della Concessione Edilizia n. 50/98 del 02/06/1998, ed infine è stata riscontrata una seconda Variante approvata dalla C.E.C. nella seduta del 28/03/01 e rilascio della Concessione Edilizia n. 23/2022 in data 19/03/02 per delle variazioni interne e cambio d'uso.

Inoltre sempre nei fascicoli all'UTC del Comune di Enna sono stati acquisiti i seguenti documenti a corredo delle sopra citate concessioni:

- Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Enna Prot. N. 1341195 Gruppo 3/2 del 11.01.1996,



- Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Enna Prot. N. 1697 Gruppo 3/2 del 18.03.1998,

Infine, documenti conclusi e di chiusura dell'opera riscontrati tra la documentazione all'UTC del Comune di Enna sono:

- ✓ Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità parziale N. 16/99 del 28.05.1999 riguardante tutte le costruzioni realizzate con i sopra titoli autorizzativi,
- ✓ Autorizzazione di Agibilità N. 36/02 del 09.10.2002 riguardante l'utilizzo dei locali posti al piano seminterrato ed identificati al Foglio 80 part. 711 sub 58 – 60 – 61 come negozi e retrostanti magazzini,

quest'ultimi documenti rilasciati in seguito agli accertamenti preliminari sulle strutture con rilascio del certificato di conformità, catastale con la redazione delle corrette identificazioni, il tutto anche nel rispetto delle norme igienico sanitarie e del risparmio energetico.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 13 luglio 2021

Lo scrivente C.T.U. in data 29.06.2021, come da mandato dal Giudice, concordava insieme al custode giudiziario avv. Giovanni Passamonte l'inizio delle operazioni peritali stabilendo di svolgere accesso per giorno 13.07.2021 alle ore 09,30 presso i luoghi oggetto di causa e precisamente in Via Pergusina snc (C.da Ferrante) nel Comune di Enna, notificando detta comunicazione mediante PEC allo stesso custode giudiziario, all'avvocato della parte procedente e delle parti intervenute, tramite raccomandata A/R alla società debitrice esecutata ed al rappresentante legale pro tempore.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente ed intervenuti, nessuno,
- per la debitrice, il figlio del legale rappresentante della società debitrice il quale si è reso disponibile ad assistere il CTU e il custode giudiziario 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 e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, ha chiesto all'intervenuto per la debitrice 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 ed il Comune di Enna. Alle ore 11,00 il custode giudiziario concluso il suo intervento, andava via.

Alle ore 12,00, lo scrivente, terminati i rilievi sugli immobili oggetto di causa alla continua presenza del figlio della società debitrice, concludendo le operazioni peritali redigeva 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’Entrate, Anno 2021 – Secondo Semestre nelle destinazioni di 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, dalla possibilità di carico e scarico o di parcheggio dedicato, se prospicienti ad una strada principale o meno, 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 fabbricati destinati a locali commerciali con retrostanti magazzini, in una zona del comune di Enna in cui si ha una notevole espansione edificatoria, con un settore commerciale in ampliamento.

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 visure storiche e planimetrie catastali estrapolate dal Catasto Fabbricati e Terreni dell’Agenzia dell’Entrate di Enna, previa consultazione dell’estratto di mappa riscontrato dal sistema informatico PST giustizia, ma nello stesso tempo anch’esso verificato (*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure*).



Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Enna, alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
80	711	60	2	-	C/I	4	188 mq	203 mq	<i>Euro</i> 4.476,03

Imm. 2 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Enna, alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
80	711	24	2	-	C/I	4	212 mq	229 mq	<i>Euro</i> 5.047,44

Imm. 3 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Enna, alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
80	711	58	2	-	C/I	4	346 mq	373 mq	<i>Euro</i> 8.237,80



Imm. 4 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Enna, alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
80	711	61	2	-	C/1	4	66 mq	79 mq	<i>Euro</i> 1.571,37

Detti immobili nascono su due edifici limitrofi che nelle varie autorizzazioni edilizie richieste vengono individuate come n. 12 e 13, fabbricati realizzati su quattro elevazioni fuori terra, due piani seminterrati ed un piano sottotetto. Con precisazione l'***Imm. 2*** fa parte del corpo 13, mentre gli ***Imm. 1 – Imm. 3 e Imm. 4*** fanno parte del corpo 12. Detti corpi fanno parte di un complesso edilizio di nuova costruzione posti ad “Enna Bassa” potendo essere liberi nei quattro lati e contestualmente circondati da strade, la cui principale di accesso è quella di Via Rosario Livatino, per poi proseguire mediante la Via Giuseppe Fava, mentre gli altri prospetti costeggiano la piazza Pier Santi Mattarella. L’accesso all’interno a detti immobili può avvenire solo a piedi, visto che le aperture principali degli stessi sono collocati o sotto i portici o verso la piazza Pier Santi Mattarella; solo la parte retrostante dell'***Imm. 2*** ha apertura retrostante lungo la Via Giuseppe Fava con la possibilità di avvicinamento di qualsiasi mezzo.

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 della società debitrice esecutata, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'***ALLEGATO N. 8 – Generalità ditta esecutata***.

Coerenze

Dalle visure 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 13 luglio 2021.

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 RED SEA SVP Srl corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 04.02.2021 Rep. Generale N. 648 e Repertorio Particolare N. 587.

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 che se pur avendo destinazioni d'uso uguali, l'ubicazione, le superfici e ed il loro utilizzo sono diversi 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 Enna alla Via Pergusina (C.da Ferrante) oggi individuata dalla Via Rosario Livatino, Complesso Enna 2, nei corpi di fabbrica individuati come n. 12 e 13. Detti immobili che sono vicini tra loro ed alcuni anche limitrofi, fanno parte della zona espansiva e commerciale di Enna Bassa, in prossimità dell'ospedale Umberto I ed in adiacenza a diversi locali commerciali e negozi riscontrando una zona in piena espansione, zona che è di passaggio per il collegamento con Pergusa, ed immobili che si affacciano alla Piazza Pier Santi Mattarella (*ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 e n. 3*).

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, compreso le strade e la piazza limitrofa. La zona è caratterizzata anche da diversi parcheggi pubblici in prossimità dei corpi di fabbrica in cui sono collocati i diversi locali commerciali e negozi riscontrati, parcheggi che ne migliorano la zona e l'interesse ai locali.



Descrizione dell'Imm. 1. L'immobile destinato a locale commerciale è ubicato alla Via Pergusina (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posto al piano secondo seminterrato ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 60**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 203, rendita € 4.476,03. Trattasi di un locale di mq. 210,00 complessivi di cui mq. 150,00 destinati a commerciale e la retrostante parte per mq. 60,00 a magazzino e servizio igienico, con accesso dal civico 9 e con una vetrata espositiva in adiacenza allo stesso ingresso. L'immobile è collocato sotto la Piazza Pier Santi Mattarella, il cui unico accesso avviene dai portici che affacciano la parte bassa di detta piazza e che si collegano con la Via Rosaio Livatino. All'interno l'immobile la cui altezza è di mt. 3,50, si presenta completamente finito di tutto, sia della pavimentazione in gres porcellanato sia nelle pareti che sono tutte rifinite con pittura, come pure si ha un impianto sottotraccia di riscaldamento, ma privo degli elementi riscaldanti o della stessa caldaia; presente anche l'impianto elettrico. La parte retrostante del magazzino e del servizio igienico è illuminata mediante aperture che si affacciano ad un pozzo luce comune. (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 4 a n. 13**).

Descrizione dell'Imm. 2. Immobile ad uso commerciale ubicato alla Via Pergusina (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posto al piano primo seminterrato ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 24**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 212, superficie catastale mq. 229, rendita € 5.047,44.

Trattasi di un locale commerciale di mq. 220,00 comprensivo dell'antibagno e del bagno oltre ai mq. 67,00 di corte esclusiva posta nella parte retrostante. L'accesso principale avviene dalla parte sollevata di Piazza Pier Santi Mattarella mentre l'uscita secondaria permette di raggiungere la corte esclusiva, quest'ultima collegata con la strada pubblica in prossimità dell'incrocio tra Via Rosario Livatino e Via Giuseppe Fava. All'interno l'immobile ha una altezza di mt. 3,50 e si presenta completamente finito di tutto, riscontrando delle divisioni aggiuntive eseguite con cartongesso per la separazione della notevole superficie, come pure per la creazione di espositori. Tutto il locale è abbastanza illuminato, nell'ingresso caratterizzato dalla porta a vetro e dalle vetrine espositive come pure la parte retrostante, illuminata mediante due finestre che si affacciano sul un pozzo luce (quest'ultimo anche da aerazione al servizio igienico presente e limitrofo a questo), sia dalla porta retrostante d'uscita



anch'essa in vetro. Detta porta retrostante è stata collocata rispetto al progetto originario ed alla planimetria catastale in maniera differente e precisamente in allineamento con il prospetto se pur doveva essere arretrata rispetto a questo. L'interno del locale si presenta completo ma evidenti le condizioni di non utilizzo, con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti delle pareti nel servizio igienico ed i muri completi di pittura; il locale è completo di impianto sottotraccia di riscaldamento mancando di alcuni degli elementi riscaldanti o della stessa caldaia come pure presente anche l'impianto elettrico. Anche la corte retrostante si presenta completa con pavimentazione in cotto fino al corpo strada. (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 14 a n. 24**).

Descrizione dell'Imm. 3. Immobile ad uso commerciale ubicato alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posto al piano secondo seminterrato ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 58**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 346, superficie catastale mq. 373, rendita € 8.237,80.

Locale commerciale posto nel seminterrato dello stabile con una superficie di mq. 210,00 oltre a delle parti ad uso magazzino/retro negozio per mq. 240,00, compreso dei servizi igienici presenti, avente una superficie complessiva di 450,00. L'altezza per la maggior parte del locale è di mt. 3,40, se pur in prossimità dell'accesso in una porzione del magazzino questa è di mt. 2,30. L'accesso al locale avviene da sotto i portici posti in prossimità della Via Rosario Livatino portici che permettono di raggiungere Piazza Pier Santi Mattarella. Nel prospetto oltre alle due porte di accesso si hanno anche delle vetrine per l'illuminazione; di fatti la parte del retro prospetto se pur ci sono delle porte che collegano con l'intercapedine esistente si presenta priva di aerazione ed illuminazione naturale. Il locale oggi si presenta internamente diviso in diversi ambienti, come pure i bagni rispetto alla planimetria catastale sono ubicati diversamente, ma completi del bagno uomini, donne e disabili. Altra differenza riscontrata sono le porte che permettono di immettere sulla intercapedine esistente, non presenti nella planimetria catastale. Il locale è rifinito in ogni sua parte sia come pavimentazione riscontrando una pavimento in gres sia come pareti, essendo tutte le pareti rifinite da pitture, come pure è stato individuato un collettore dell'impianto di riscaldamento ma non sono presenti elementi riscaldanti o generatori di calore, ipotizzando di esservi solo l'impianto sottotraccia. Anche l'impianto elettrico per gli ambienti creati è presente. Le condizioni sono discrete se pur oggi in stato di non utilizzo e quindi di abbandono. (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 25 a n. 38**).



Descrizione dell'Imm. 4. Immobile ad uso commerciale ubicato alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posto al piano secondo seminterrato ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 61**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 66, superficie catastale mq. 79, rendita € 1.571,37.

Trattasi di un locale la cui parte commerciale ha una superficie di mq. 50,00 mentre la parte del retro negozio, antibagno e bagno è di mq 30,00, per complessivi mq. 80,00. Il locale la cui altezza interna è di mt. 3,50 ha un unico accesso dal Civico N. 10 raggiungibile dalla Piazza Pier Santi Mattarella e dai portici limitrofi alla Via Rosario Livatino. Internamente si presenta finito sia nella pavimentazione in gres porcellanato, sia nelle pitture, come pure il bagno completo nei rivestimenti delle pareti. Il locale è nella parte dell'ingresso illuminato dalla porta di accesso e dall'apertura che dà nel pozzo luce, mentre la parte retrostante è priva di illuminazione ed aerazione naturale a meno del bagno che ha una finestra con affaccio sul pozzo luce. Detto locale è anche munito di impianto di riscaldamento in sottotraccia avendo riscontrato degli elementi ma senza nessun generatore di calore, come pure presente l'impianto elettrico. L'immobile se pur completo, evidenzia lo stato di non utilizzo. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 38 a n. 46).

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. 1** sito nel **Comune di Enna alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante)**, piano secondo seminterrato, identificato catastalmente al **Foglio 80 part. 711, sub 60** destinato a locale commerciale con retrostante magazzino, 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 17.10.2022 - Cod. Identificativo: 20221017-086009-41105, valido fino al 17.10.2032 (ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica).



- Per l' **Imm. 2** sito nel **Comune di Enna alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante)**, piano primo seminterrato identificato catastalmente al **Foglio 80 part. 711, sub 24** destinato ed utilizzato come 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 17.10.2022 - Cod. Identificativo: 20221017-086009-41102, valido fino al 17.10.2032 (**ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica**).
- Per l' **Imm. 3** sito nel **Comune di Enna alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante)**, piano secondo seminterrato identificato catastalmente al **Foglio 80 part. 711, sub 58** destinato a locale commerciale con annesso retronegozioso, 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 17.10.2022 - Cod. Identificativo: 20221017-086009-41103, valido fino al 17.10.2032 (**ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica**).
- Per l' **Imm. 4** sito nel **Comune di Enna alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante)**, piano secondo seminterrato identificato catastalmente al **Foglio 80 part. 711, sub 61** destinato ed utilizzato come locale commerciale e retro negozio, 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 17.10.2022 - Cod. Identificativo: 20221017-086009-41106, valido fino al 17.10.2032 (**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 figlio del legale rappresentante della società debitrice, il quale non ha fornito nessun documento in tal senso. Si può solo affermare che detti impianti sono esistenti come accertato visivamente durante il sopralluogo risalendo gli stessi all'epoca di realizzazione dell'edificio, ed inoltre per detti immobili sono stati rilasciati i certificati di agibilità-abitabilità, documentazione che ne attesta l'utilizzo e la stessa completezza.



CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Il fabbricato 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. Quest'ultima è anche accertata dal Certificato di Conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 29.09.1998 Prot. N. 7093 in seguito al verbale di collaudo depositato presso il Genio Civile dn data 16.03.1998 Prot. N. 7982.

6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 13.07.2021 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 della società debitrice, 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** e **Imm. 3**, sono pervenuti alla società debitrice in piena proprietà, per aver edificato sul terreno distinto al foglio 80 particella 620, per giusto atto di compravendita del 30.12.1993, notaio Corsaro Daniela di Belpasso, Rep. N. 29397, trascritto in data 04.02.1994 ai NN. 1280/1142.

Per quanto riguarda **Imm. 4**, la piena proprietà è pervenuta alla società debitrice, per giusto atto di quietanza di prezzo di compravendita con trasferimento di immobili del 05.05.2014, notaio Greco Filomena di Enna, Rep. N. 25515/10677, trascritto in data 29.05.2014 ai NN. 4319/3692, vendita avvenuta da una società; a quest'ultima la piena proprietà dell' **Imm. 4**, era pervenuta giusto atto di compravendita, del 23.12.2003, notaio Barresi Aldo di Enna, Rep. N. 22076/9899, trascritto in data 17.01.2004 ai NN. 481/415.

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 alla società debitrice esecutata. (***ALLEGATO N. 7 – certificazione notarile e atti notarili di acquisto***).



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. 1146/80 del 06/02/2003 – Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/01/2003, rogito notaio Di Salvo Liborio di Enna, Rep. n. 69185, gravante sulla società debitrice esecutata colpendo l' **Imm. 2** oggetto della procedura;

- **Iscrizione NN. 1147/81 del 06/02/2003 – Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/01/2003, rogito notaio Di Salvo Liborio di Enna, Rep. n. 69186, gravante sulla società debitrice esecutata colpendo l' **Imm. 3** oggetto della procedura;

- **Iscrizione NN. 1148/82 del 06/02/2003 – Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] vante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/01/2003, rogito notaio Di Salvo Liborio di Enna, Rep. n. 69187, gravante sulla società debitrice esecutata colpendo l' **Imm. 3** oggetto della procedura;

- **Iscrizione NN. 1150/84 del 06/02/2003 – Ipoteca Volontaria** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] on sede in Lodi, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/01/2003, rogito notaio Di Salvo Liborio Di Enna, Rep. n. 69189, gravante sulla società debitrice esecutata colpendo l' **Imm. 4** oggetto della procedura;

- **Iscrizione NN. 65/6 del 03/01/204 – Ipoteca Volontaria** a favore di E [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/12/2013, rogito notaio Barresi Aldo di Enna, Rep. nn. 32635/16149, colpendo l' **Imm. 4** oggetto della procedura e altri immobili;

- **Iscrizione NN. 4228/280 del 06/06/20016 – Ipoteca Giudiziale** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 07/04/2016 Rep. N. 1415/2016 emesso dal Tribunale di Ragusa, gravante sulla società debitrice esecutata colpendo tutti gli immobili oggetto della procedura;



- **Trascrizione N. 648/587 del 04/02/2021** a favore di
verbale di pignoramento immobiliare del 07/01/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, Rep. n. 722, gravante sulla società debitrice, colpendo tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 18.10.2022, può attestare che alla data della redazione della presente perizia rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile prodotta dalla parte procedente si ha una ulteriore Trascrizione di seguito riportata che colpisce gli immobile del seguente mandato ed altri immobili appartenenti alla società debitrice:

- **Trascrizione N. 7570/6849 del 28.10.2021 presentazione n. 17**, a favore di MASSA DEI CREDITORI derivante da atto giudiziario sentenza dichiarazione di fallimento gravante sulla società debitrice, colpendo tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ed altri immobili di cui non alla presente esecuzione.

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 due corpi di fabbrica, caratterizzate da diverse unità immobiliari ad uso commerciale nelle parti basse ed ad uso abitativo nei locali in elevazione, localizzati alla Via Pergusina snc (C.da Ferrante) nel Comune di Enna in adiacenza con Piazza Pier Santi Mattarella. Lo scrivente avendo accertato in sede di operazioni peritali la presenza di un amministratore condominiale, ha richiesto allo stesso eventuali importi condominiali non pagati, recupero mediante procedimenti giudiziari in atto ed il costo dell'amministratore annuo, potendo informare eventuali acquirenti delle condizioni che colpiscono lo stato degli immobili.

L'amministratore mediante mail del 14.10.2022 ha informato lo scrivente quanto di seguito:

- gli immobili part. 711 sub 60 e 61 (***Imm. 1 – Imm. 4***) appartenenti al **corpo condominiale 12** hanno una quota millesimale cumulativa pari ad 112,88 millesimi, mentre
- gli immobili part. 711 sub 24 e 58 (***Imm. 2 – Imm. 3***) appartenenti al **corpo condominiale 13** hanno una quota millesimale cumulativa pari ad 308,74 millesimi.

Per le annualità 2012/202, sussiste una pendenza debitoria in capo alla parte debitrice per gli immobili di cui alla presente perizia così distinta:



- € 4.802,34 per il copro 12 e quindi per gli immobili **Imm. 1 ed Imm. 4**,
- € 4.041,39 per il copro 13 e quindi per gli immobili **Imm. 2 ed Imm. 3**.

Infine lo scrivente è stato anche edotto sul costo dell'amministratore, che compreso degli oneri ed accessori di legge incide come di seguito

- € 1.000,00 per il corpo 12 e quindi per gli immobili **Imm. 1 ed Imm. 4**,
- € 1.000,00 per il corpo 13 e quindi per gli immobili **Imm. 2 ed Imm. 3**.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Gli immobili **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm. 3** e **Imm. 4** come sopra specificato sono tutti collocati al primo e secondo piano seminterrato ed hanno tutti accesso all'interno permettendo l'abbattimento delle barriere. Internamente gli stessi immobili sono tutti in piano e le aperture hanno larghezza minima di mt. 0,80 potendo soddisfare l'utilizzo degli stessi da parte dei diversamente abili. Per quanto riguarda i servizi, solo l' **Imm. 3** all'interno è dotato di servizi igienici idonei, mentre tutti gli altri dovrebbe essere modificati e/o predisposti.

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 25.06.2021 ha presentato al Comune di Enna, 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 Enna dopo aver assunto la richiesta al protocollo generale in data 28.06.2021 Prot. N. 0023652/2021), metteva a disposizioni una serie di progetti come di seguito riepilogati, riguardanti gli immobili oggetto di procedura per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli al fine della propria realizzazione di seguito riportati nell'**ALLEGATO N. 7 – Concessione ed Agibilità delle Pratiche edilizie e Nulla Osta e Conformità sulle strutture**.

- **Progetto approvato dalla C.E.C. in data 11.10.1995** per la costruzione di due edifici denominati 12 e 13 del complesso residenziale Enna due in C.da Ferrante del Comune di Enna rilasciando la **Concessione Edilizia n. 84/96 del 06/06/1996**. Prima del rilascio della concessione edilizia veniva anche acquisito il **Nulla Osta da parte del Genio Civile di Enna Prot. N. 134195 Gruppo 3/2 del 11.01.1996**.



- **Progetto in variante presentato in data 27.10.1997 protocollo N. 46385 approvato dalla C.E.C. in data 02.04.1998 e rilascio della Concessione Edilizia n. 50/98 del 02/06/1998, previa acquisizione del Parere Sanitario N. 58/98 del 14.03.1998 e del Nulla Osta Genio Civile Prot. N. 1697 Gruppo 3/2 del 18.03.1998.**

In seguito alla realizzazione e completamento dei lavori veniva fatta richiesta di agibilità ottenendo:

- **Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità parziale Pratica N. 22/98 - Autorizzazione N. 16/99 del 28.05.1999.**

Successivamente per gli Imm. 1, Imm.3 e Imm.4 la società debitrice inoltrava una variante sulla diversa distribuzione interna e sul cambio di destinazione d'uso, acquisendo i seguenti pareri:

- **Progetto in variante** approvato dalla C.E.C. in data 28.03.2001, parere **Igienico Sanitario N. 163/01 del 29.05.2001** e rilascio della **Concessione Edilizia n.23/2002 del 19.03.2002**; inoltre sempre per il completamento della pratica il Comune di Enna rilasciava l'**Autorizzazione di Abitabilità Pratica N. 34/02 Autorizzazione N. 36/02 del 09.10.2002**, per gli immobili al piano seminterrato degli Edifici 12 e 13 identificati al foglio 80 part. 711 sub 58 – 60 – 61 (**Imm. 1 , 3 e 4**) costituiti da n. 3 negozi – n. 3 magazzini e n. 3 wc.

Dal confronto tra il progetto e lo stato dei luoghi è possibile annotare delle differenze urbanistiche.

Imm. 1 – Nel prospetto di accesso sia nel progetto giusta **Concessione Edilizia n.23/2002 del 19.03.2002** che nella planimetria catastale sono indicate due aperture di accesso, aperture di cui una è stata trasformata in una vetrina con altezza da terra di circa cm. 80. Inoltre ma di irrisoria rilevanza all'interno si ha una distribuzione differente rispettando la superficie destinata a locale commerciale e quella a magazzino.

Imm. 2 – Su detto immobile una prima differenza è sul prospetto principale in cui una porta è stata variata in vetrina ed una vetrina è stata variata in porta, se pur detta variazione è riportata catastalmente rappresentando lo stato di fatto. Altra variazione riscontrata è nella parte del retro prospetto, dove la porta di uscita dall'immobile è stata posizionata in linea con il prospetto e non in rientranza come da progetto; anche catastalmente è rappresentata rientrata nel rispetto del progetto.



Imm. 3 – In detto immobile si rilevano delle aperture differenti rispetto al progetto ma catastalmente coincidono con lo stato di fatto, come pure nella parte retrostante, sono stati rilevati delle porte di ispezione che immettono nella parte di intercapedine tra la paratia e lo stesso corpo di fabbrica, aperture che non erano inserite nel progetto ma che non variano il prospetto, trattandosi di una parte del piano interrato. Inoltre all'interno si hanno delle diverse divisioni rispetto anche la planimetria catastale, variazioni che variano le superfici di progetto dedicate a commerciale ed a magazzino.

Imm. 4 – L'immobile non ha subito delle variazioni se non per delle divisioni interne determinando anche rispetto la planimetria catastale, variazioni che differiscono nella definizione della superficie destinata a locale commerciale e destinata a retro negozio magazzino.

Dette variazioni così come sopra esposte sono riportate nell'Allegato 3: mappe, planimetrie catastali, visura e nell'Allegato 5: piano di vendita.

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 ma con delle particolarità da evidenziare, nel rispetto di quanto sopra detto e precisamente, nelle piccole variazioni interne riscontrate e di qualche apertura oggi non rilevata nelle attuali planimetrie, come pure nella chiusura sul prospetto retrostante (**Imm. 2**) spostata rispetto al progetto originario.

Di fatti particolare attenzione deve essere eseguita per quanto riguarda l'**Imm. 2** identificato al foglio 80 part. 711 sub. 24, in quanto si ha un aumento di superficie per la collocazione della porta retrostante in allineamento con il prospetto.

Alla luce di questo essendo tutti gli immobili identificati catastalmente, lo scrivente reputa che la variazione urbanistica e catastale debba essere fatta solo per l'**Imm. 2** e l'**Imm. 3** visto che nel primo si ha una diversa superficie e nel secondo si hanno delle nuove aperture (sia nel prospetto principale che nel retro prospetto) che vanno regolarizzate, potendo affermare irrilevanti, quelle variazioni tra vetrata e/o porta riscontrata negli altri immobili tra lo stato attuale e quello di progetto/catastale, fermo restando che le superfici della parte commerciale devono essere mantenute come da progetto.

Lo scrivente reputa che per la variazione urbanistica e catastale riscontrata nell'**Imm. 2** e l'**Imm. 3**, l'importo compreso di spese per il tecnico che possa presentare dette variazioni agli



enti interessati, compreso di rilievi e dei rispettivi versamenti, sia di € 3.200,00 ciascuno, valore da tenere conto nella valutazione di detti beni.

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**, **Imm.2**, **Imm.3** e **Imm.4** sono fabbricati destinati a locali commerciali, come identificato nelle visure catastali e nel rispetto dei progetti approvati.

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 e planimetrie e visure catastali acquisite, potendo accertare che la superficie calpestabile è quanto di seguito indicata, distinguendo come da progetto gli usi all’interno degli stessi locali:

Imm.1 – Immobile destinato a locale commerciale e magazzino (foglio 80 part. 711 sub. 60):

- superficie commerciale mq. 150,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici mq. 60,00

Imm.2 – Immobile destinato a locale commerciale e corte esclusiva (foglio 80 part. 711 sub. 24):

- superficie commerciale mq. 220,00
- corte ad uso esclusiva nella parte retrostante mq. 67,00

Imm.3 – Immobile destinato a locale commerciale e magazzino (foglio 80 part. 711 sub. 58):

- superficie commerciale mq. 210,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici mq. 240,00

Imm.4 – immobile destinato a locale commerciale e magazzino (foglio 80 part. 711 sub. 61):

- superficie commerciale mq. 50,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici mq. 30,00



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 Enna prendendo come riferimento al risultato dell’interrogazione Anno 2021 Periodo Semestre 2 per la destinazione di negozi (locale commerciale) e magazzini approfondendo dette valutazione con gli Agenti Immobiliari nel settore sempre nel confronto dell’ubicazione degli immobili, visto che se pur locali commerciali con retrostanti magazzino, la loro ubicazione di seminterrato fa sì che il prezzo varia da locale a locale, come pure l’accessibilità con i mezzi o meno determina una maggiore e/o minore ricerca sul mercato e di conseguenza un diverso valore di mercato. Le sopra valutazioni vengono anche riferite all’epoca di realizzazione ricordando che trattasi d’immobili realizzati nel 1995, 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 destinati a locali commerciali nella zona di Enna Bassa nel Comune di Enna.

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 commerciale e magazzino identificato al catasto fabbricati nel Comune di Enna al foglio 80 part. 711, sub 60, categoria C/1, rendita € 4.476,03

- superficie commerciale
mq. 150,00 x €/mq. 1.300,00 = € 195.000,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici
mq. 60,00 x €/mq. 700,00 = € 42.000,00

Totale Imm. 1 = € 237.000,00



Imm.2 – Locale commerciale identificato al catasto fabbricati nel Comune di Enna al foglio 80 part. 711, sub 24, categoria C/1, rendita € 5.047,44.

- superficie commerciale		
mq. 220,00 x €/mq. 1.330,00		= € 292.600,00
- corte esterna ad uso esclusivo al servizio del locale		
mq. 67,00 x €/mq. 220,00		= € 14.740,00
	<i>Totale</i>	= € 307.340,00

Da sottrarre a detto importo il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un importo di circa € 3.200,00 ottenendo un valore di stima totale di

Totale Imm. 2 = € 304.140,00

Imm. 3 – Locale commerciale identificato al catasto fabbricati nel Comune di Enna al foglio 80 part. 711, sub 58, categoria C/1, rendita € 8.237,80.

- superficie commerciale		
mq. 210,00 x €/mq. 1.200,00		= € 252.000,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici		
mq. 240,00 x €/mq. 450,00		= € 108.000,00
	<i>Totale</i>	= € 360.000,00

Da sottrarre a detto importo il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un importo di circa € 3.200,00 ottenendo un valore totale di

Totale Imm. 3 = € 356.800,00

Imm. 4 – Locale commerciale identificato al catasto fabbricati nel Comune di Enna al foglio 80 part. 711, sub 61, categoria C/1, rendita € 1.571,37.

- superficie commerciale		
mq. 50,00 x €/mq. 1.250,00		= € 62.500,00
- parte destinata a retro negozio/magazzino e servizi igienici		
mq. 30,00 x €/mq. 400,00		= € 12.000,00
	<i>Totale Imm. 4 = € 74.500,00</i>	

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto il piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **QUATTRO LOTTI**.



La scelta di individuare quattro lotti, deriva dalla considerazione che trattasi di quattro beni distinti sia catastalmente che sia sui luoghi senza dover attuare delle divisioni o accorpamenti, quest'ultimo caso solo per due unità immobiliari visto che trattasi di locali adiacenti, interesse che potrebbe avvenire se pur detti immobili sono separati ed eseguire l'accorpamento in un secondo tempo. Diversamente, per la tipologia di locali non è consigliabile la divisione compromettendo prima di tutto gli accessi e la visibilità come pure, la luminosità della parte commerciale.

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: Unità immobiliare destinata a locale commerciale e magazzino retrostante ubicata alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posta al piano secondo seminterrato ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 80, part. 711, sub 60**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 203, rendita € 4.476,03.

Trattasi di un locale di mq. 210,00 complessivi di cui mq. 150,00 destinati a commerciale e la retrostante parte per mq. 60,00 a magazzino e servizio igienico, con accesso dal civico 9 e con una vetrata espositiva in adiacenza allo stesso ingresso. L'immobile è collocato sotto la Piazza Pier Santi Mattarella, il cui unico accesso avviene dai portici che affacciano la parte bassa di detta piazza e che si collegano con la Via Rosaio Livatino. All'interno l'immobile la cui altezza è di mt. 3,50, si presenta completamente finito di tutto, sia della pavimentazione in gres porcellanato sia nelle pareti che sono tutte rifinite con pittura, come pure si ha un impianto sottotraccia di riscaldamento, ma privo degli elementi riscaldanti o della stessa caldaia; presente anche l'impianto elettrico. La parte retrostante del magazzino e del servizio igienico è illuminata mediante aperture che si affacciano ad un pozzo luce comune.

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 237.000,00

LOTTO 2: Unità immobiliare destinata a locale commerciale e con corte ad uso esclusiva ubicata alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posta al piano primo seminterrato ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 80, part. 711, sub 24**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 212, superficie catastale mq. 229, rendita € 5.047,44.

Trattasi di un locale commerciale di mq. 220,00 comprensivo dell'antibagno e del bagno oltre ai mq. 67,00 di corte esclusiva posta nella parte retrostante. L'accesso principale avviene dalla parte sollevata di Piazza Pier Santi Mattarella mentre l'uscita secondaria permette di



raggiungere la corte esclusiva, quest'ultima collegata con la strada pubblica in prossimità dell'incrocio tra Via Rosario Livatino e Via Giuseppe Fava. All'interno l'immobile ha una altezza di mt. 3,50 e si presenta completamente finito di tutto, riscontrando delle divisioni aggiuntive eseguite con cartongesso per la separazione della notevole superficie, come pure per la creazione di espositori. Tutto il locale è abbastanza illuminato, nell'ingresso caratterizzato dalla porta a vetro e dalle vetrine espositive come pure la parte retrostante, illuminata mediante due finestre che si affacciano sul un pozzo luce (quest'ultimo anche da aerazione al servizio igienico presente e limitrofo a questo), sia dalla porta retrostante d'uscita anch'essa in vetro. Detta porta retrostante è stata collocata rispetto al progetto originario ed alla planimetria catastale in maniera differente e precisamente in allineamento con il prospetto se pur doveva essere arretrata rispetto a questo. L'interno del locale si presenta completo ma evidenti le condizioni di non utilizzo, con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti delle pareti nel servizio igienico ed i muri completi di pittura; il locale è completo di impianto sottotraccia di riscaldamento mancando di alcuni degli elementi riscaldanti o della stessa caldaia come pure presente anche l'impianto elettrico. Anche la corte retrostante si presenta completa con pavimentazione in cotto fino al corpo strada.

Valore netto complessivo del LOTTO 2 - € 304.140,00

Detto valore è stato già decurtato di € 3.200,00 per le variazioni urbanistiche e catastali che devono essere eseguite comprensive delle spese tecniche e versamenti.

LOTTO 3: Unità immobiliare destinata a locale commerciale ed a magazzino nella parte retrostante, ubicata alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posta al piano secondo seminterrato ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 58**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 346, superficie catastale mq. 373, rendita € 8.237,80.

Locale commerciale posto nel seminterrato dello stabile con una superficie di mq. 210,00 oltre a delle parti ad uso magazzino/retro negozio per mq. 240,00, compreso dei servizi igienici presenti, avente una superficie complessiva di 450,00. L'altezza per la maggior parte del locale è di mt. 3,40, se pur in prossimità dell'accesso in una porzione del magazzino questa è di mt. 2,30. L'accesso al locale avviene da sotto i portici posti in prossimità della Via Rosario Livatino portici che permettono di raggiungere Piazza Pier Santi Mattarella. Nel prospetto oltre alle due porte di accesso si hanno anche delle vetrine per l'illuminazione; di fatti la parte del retro prospetto se pur ci sono delle porte che collegano con l'intercapedine esistente si presenta priva di aerazione ed illuminazione naturale. Il locale oggi si presenta internamente diviso in diversi ambienti, come pure i bangi rispetto alla planimetria catastale sono ubicati



diversamente, ma completi del bagno uomini, donne e disabili. Altra differenza riscontrata sono le porte che permettono di immettere sulla intercapedine esistente, non presenti nella planimetria catastale. Il locale è rifinito in ogni sua parte sia come pavimentazione riscontrando una pavimentazione in gres sia come pareti, essendo tutte le pareti rifinite da pitture, come pure è stato individuato un collettore dell'impianto di riscaldamento ma non sono presenti elementi riscaldanti o generatori di calore, ipotizzando di esservi solo l'impianto sottotraccia. Anche l'impianto elettrico per gli ambienti creati è presente. Le condizioni sono discrete se pur oggi in stato di non utilizzo e quindi di abbandono.

Valore netto complessivo del LOTTO 3 - € 356.800,00

Detto valore è stato già decurtato di € 3.200,00 per le variazioni urbanistiche e catastali che devono essere eseguite comprensive delle spese

LOTTO 4: Unità immobiliare destinata a locale commerciale e magazzino, ubicata alla Via Pergusina sn (C.da Ferrante) Complesso Enna 2, posta al piano secondo seminterrato ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 711, sub 61**, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 66, superficie catastale mq. 79, rendita € 1.571,37.

Trattasi di un locale la cui parte commerciale ha una superficie di mq. 50,00 mentre la parte del retro negozio, antibagno e bagno è di mq 30,00, per complessivi mq. 80,00. Il locale la cui altezza interna è di mt. 3,50 ha un unico accesso dal Civico N. 10 raggiungibile dalla Piazza Pier Santi Mattarella e dai portici limitrofi alla Via Rosario Livatino. Internamente si presenta finito sia nella pavimentazione in gres porcellanato, sia nelle pitture, come pure il bagno completo nei rivestimenti delle pareti. Il locale è nella parte dell'ingresso illuminato dalla porta di accesso e dall'apertura che dà nel pozzo luce, mentre la parte retrostante è priva di illuminazione ed aerazione naturale a meno del bagno che ha una finestra con affaccio sul pozzo luce. Detto locale è anche munito di impianto di riscaldamento in sottotraccia avendo riscontrato degli elementi ma senza nessun generatore di calore, come pure presente l'impianto elettrico. L'immobile se pur completo, evidenzia lo stato di non utilizzo

Valore netto complessivo del LOTTO 4 - € 74.500,00



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 dal rappresentante legale della società debitrice, 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, tenuto conto che trattasi di quattro unità immobiliari già distinte eventuale accorpamento tra loro o frazionamento si reputa non opportuno e poco appetibile ai fini della vendita. Di fatti le quattro unità immobiliari interessate dalla procedura sono tutte ubicate nello stesso complesso edilizio, hanno analoga destinazione d'uso e come dimensioni, sono differenti tra loro, potendo nell'interesse dell'acquirente che si affaccia alla procedura, avere l'interesse per un immobile piccolo o grande che sia, sulla base della propria esigenza, portando lo scrivente a confermare che la fusione degli immobili adiacenti tra loro, come pure la divisione in più immobili rispetto le unità oggi costituite potrebbero non interessare, potendo confermare che i **4 LOTTI** creati, corrispondenti alle quattro unità immobiliari, sono quanto oggi più allettante nella ricerca del mercato.

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. 27 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 Enna alla Via Pergusina (C.da Ferrante):
 - ✓ Foglio 80, Part. 711, Sub 60
 - ✓ Foglio 80, Part. 711, Sub 24
 - ✓ Foglio 80, Part. 711, Sub 58
 - ✓ Foglio 80, Part. 711, Sub 61
- Allegato 7: pratiche edilizie e sulle strutture;
- 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, intervenuto ed al custode a mezzo PEC, mentre all'esecutato a mezzo posta raccomandata A/R.

Nicosia, lì 19 ottobre 2022

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

