

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 10/2018 R.G.

promossa da:

Dobank S.P.A.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione

Allegati:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) documentazione fotografica
- 3) estratto dei fogli di mappa catastali – planimetrie catastali
- 4) stralcio del PRG del Comune di Piazza Armerina
- 5) attestato prestazione energetica
- 6) visure catastali

C.T.U.: Ing. Omar Rizzo



Rizzo
Omar
2018.06.04
19:31



1. PREMESSA

Con decreto del 28/03/2018 il Giudice delegato ha nominato il sottoscritto ing. Omar Rizzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. A742a, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni evidenziati nella procedura esecutiva immobiliare n. 10/18 R.G. il quale, all'udienza del 06/04/2018, ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per il conferimento dello stesso, articolato nei seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di*



superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- r) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- u) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

1. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da DOBANK S.P.A. e depositato in cancelleria il 29/01/2018 presso il Tribunale di Enna, Rep. n. 102, trascritto ad



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 23.04.2018 alle ore 10.00, previo avviso alla Sig.ra _____ mediante raccomandata A/R, si è fissato l'inizio alle operazioni peritali. All'appuntamento del 23/04/2018 ore 10.00, la parte debitrice del procedimento non si è presentata ed ha obbligato il sottoscritto ad effettuare una seconda convocazione, inviata nuovamente mediante raccomandata A/R, per il giorno 22 Maggio 2018 alle ore 18.00, per ispezionare i locali oggetto del procedimento.

Il sottoscritto Ing. Omar Rizzo, il giorno 22 maggio 2018, data della seconda convocazione per eseguire il sopralluogo, si è recato a Piazza Armerina in Via Manzoni nn. 117/119 per ispezionare i luoghi.

L'avviso, inviato a mezzo raccomandata A/R, è stato ritirato dal figlio della sig.ra debitrice, come evinto dalla ricevuta di ritorno.

All'appuntamento erano presenti il Sottoscritto Ing. Omar Rizzo, il signor _____ figlio della sig.ra debitrice _____ e l'ing. Pier Luigi Campione, collaboratore dello scrivente.

Durante le operazioni di sopralluogo si è presa visione degli immobili oggetto della procedura esecutiva n° 10/2018, i quali constano di un appartamento posto al piano terzo di un edificio in Via Manzoni n. 117 (Immobile 1, sub 13) e di un locale autorimessa ubicato al piano terra in via A. Manzoni 119 (Immobile 2, Sub 3).

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati alcuni riscontri metrici degli ambienti nonché un rilievo fotografico. È stato redatto verbale di sopralluogo, che letto e firmato è stato chiuso alle ore 19:00 del giorno 22 Maggio 2018 (si allega copia).

3. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo", a seguito di accertamenti effettuati e di informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del



principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono, in seguito, operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

4. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Di seguito, si elaborano le risposte ai quesiti disposti dal Sig. Giudice nell'ordinanza di incarico relativamente agli immobili in esame.

5.1 Risposta al quesito a): "identifichi esattamente i beni appresi al fallimento, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"

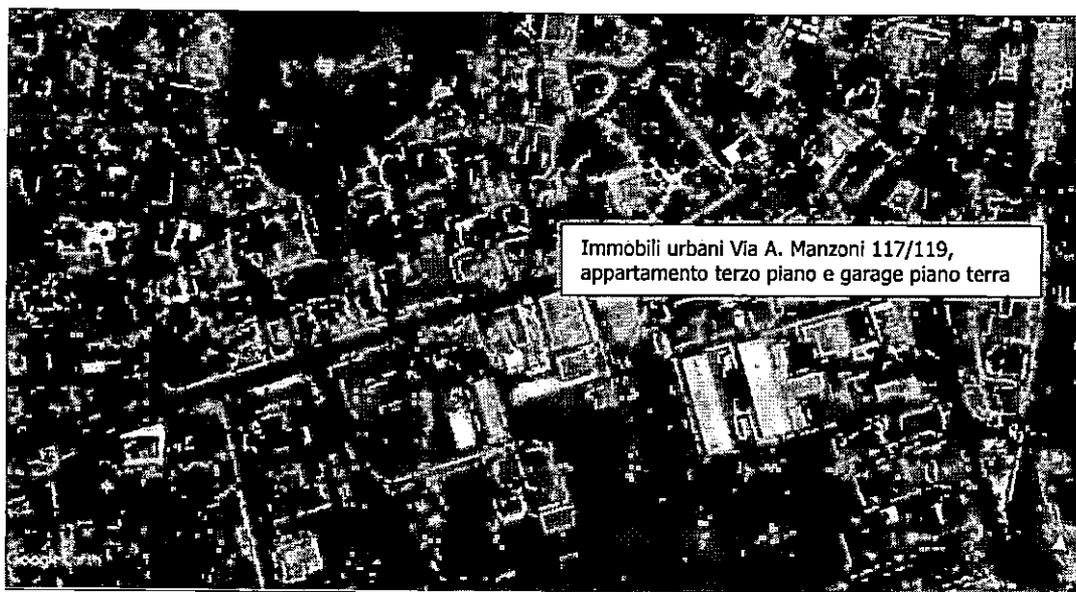
IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, facenti parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Piazza Armerina in Via Alessandro Manzoni n°117 e n° 119, sono costituite rispettivamente da un'unità immobiliare abitativa posta al terzo piano (Immobile 1, Sub. 13) e da un locale autorimessa posto al piano terra (Immobile 2, Sub. 3).

L'intero immobile consta di una struttura portante in C.A., intelaiata con travi e pilastri, e di solai di interpiano realizzati in latero cemento armato. L'esterno è privo di una rifinitura; infatti, è costituito da blocchi di tufo risalenti alla data, circa fine anni '60, di edificazione dell'immobile. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo la SS 117 bis, attraverso l'uscita Piazza Armerina Sud, seguendo le uniche indicazioni per il centro abitato di Piazza Armerina. L'immobile si troverà alla sinistra di percorrenza provenendo dall'uscita di Piazza Armerina Sud verso il centro abitato, a circa 1 km dall'uscita.

Le immagini sotto riportate, estrapolate da Google Earth, mostrano una visione di insieme delle unità immobiliari quanto delle parti nello specifico.





IMM. 1 Appartamento sito in Via Alessandro Manzoni n°117, piano 3°, particella n° 201, sub 13

Consta di un fabbricato urbano, ubicato perifericamente al centro abitato, di edificazione risalente agli ultimi anni '60, così come dedotto dall'autorizzazione a realizzare sopraelevazione presentata dai Sigg. ABATE Calogero, CUTULI Antonino, DI BARTOLI Paolo e



GRILLO Filippo prot. n° 15670 del 4 Dicembre 1967 con struttura in c.a. superficie coperta lorda pari a 348,00 mq per ogni singolo piano. Al locale autorimessa, posto a piano terra, si accede direttamente dalla via A. Manzoni n° 119, con un'apertura di dimensioni

adeguate ad un locale garage che consente l'accesso a veicoli motorizzati, quali auto.

Il fabbricato, così come posizionato, confina con altri fondi di pertinenza di altri fabbricati abitativi e prospetta direttamente su una via pubblica, ovvero la via A. Manzoni attraverso la quale si accede all'immobile.

Al catasto è presente una voltura castale che prevede la conversione del sub 9 e del sub 10 del foglio 128 particella 201, in un unico "macro sub" denominato sub 13 (Fusione presso



l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna del 19/06/2006 protocollo interno n.EN0036962) (Allegato n° 6 – Visure Catastali).

IMM. 2 Locale autorimessa posto in via A. Manzoni n° 119 piano terra, particella n° 201, sub n° 3

Si tratta di un garage posto a pian terreno con unico ingresso in Via Alessandro Manzoni n° 119, collocato alla sinistra del portoncino di accesso al condominio.

L'accesso al locale garage avviene direttamente dalla Via Manzoni con un apertura in grado di poter far accedere veicoli a motore.



I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Si precisa che, dalle planimetrie catastali si rilevano quali pertinenze del sub 13, "non menzionate nell'atto di pignoramento", due pertinenze:

- **Pertinenza n°1** (Ingresso e scala) sita dal PIANO TERRA in Via Manzoni n°117, denominata "ingresso comune" al foglio 128 part. 201 sub. 13 (Allegato 3 – Estratto dei fogli di mappa catastale);



- **Pertinenza n°2** sita al PIANO QUINTO dello stabile di Via Manzoni n°117, denominata "terrazzo comune" al foglio 128 part. 201 sub. 13 (Allegato 3 – Estratto dei fogli di mappa catastale).

DATI CATASTALI:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così caratterizzati al Catasto del Comune di Piazza Armerina (Allegato n° 6 – Visure Catastali):

Immobilabile 1: - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	201	9	A/2	1	7 vani	Euro 412,13
128	201	10	A/2	1	7 vani	Euro 412,13
128	201	13(ex sub. 9 e 10)	A/1	U	18 vani	Euro 1.794,17
Indirizzo			Via A. Manzoni n. 117, piano 3°			

Immobilabile 2: - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	201	3	C/6	6	64 m ²	Euro 191,71
Indirizzo			Via A. Manzoni n. 119, piano T			

5.2 Risposta al quesito b): "verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti"

PROPRIETA':

Gli immobili oggetto di procedura sono intestati a:

IMM. 1: Appartamento per l'estensione di tutto il terzo piano Via Alessandro Manzoni n° 117: intestato al debitore quale proprietario per una quota indivisa pari a 1/1, diversamente identificato al foglio 128 particella 201, sub 13, non vi è la comproprietà con altri soggetti;

IMM. 2: Locale Autorimessa presso la Via Alessandro Manzoni n° 119: intestato al debitore per la quota di 1/1, non vi è la comproprietà con altri soggetti.



Il proprietario, debitore del presente procedimento, è esclusivamente la signora

5.3 Risposta al quesito c): "Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".

PROVENIENZA:

Gli immobili così identificati sono così pervenuti all'attuale debitore:

= **IMM. 1: Appartamento posto al terzo piano di Via Alessandro Manzoni 117**

L'intera proprietà della quota pari a 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Antongiulio di Bronte in data 17 maggio 2006 Repertorio 2353/1271, da [redacted] e trascritto in data 24 maggio 2006 ai nn. 4501 reg. part. E 6305 reg. gen.;

= **IMM. 2: Locale Autorimessa ivi insistente alla Via Alessandro Manzoni n 119**

L'intera proprietà della quota pari a 1/1, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Antongiulio di Bronte in data 17 maggio 2006 Repertorio 2353/1271, da [redacted] e trascritto in data 24 maggio 2006 ai nn. 4501 reg. part. E 6305 reg. gen.;

Al Signor [redacted], sopra generalizzato, gli immobili sono pervenuti, giusta i seguenti titoli:

- il terreno su cui insistono le porzioni immobiliari in oggetto è pervenuto al Signor [redacted] unitamente ai signori [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Antonino CREA di Piazza Armerina in data 19 dicembre 1980 Repertorio 85936/16934, dalla ditta [redacted] con sede in [redacted] trascritto in data 3 gennaio 1981 ai nn. 65 reg. part. E 70 reg. gen. e successivo atto di divisione intercorso con i signori [redacted] atto a rogito Notaio Antonino CREA di Piazza Armerina in data 19 dicembre 1980 Repertorio 85937/16935, trascritto in data 3 gennaio 1981 ai nn. 68 reg. part. E 73 reg. gen..



Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e da quella ulteriormente richiesta dal sottoscritto è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5.4 Risposta al quesito d): "Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale, desunta dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale allegata al fascicolo di parte relativa agli immobili in questione, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura in questione.

5.5 Risposta al quesito e): "Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU ha verificato che i beni immobili in esame risultano accatastati al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina secondo il prospetto riportato al par. 5.1., di seguito, ripetuto per facilità di lettura (Allegato n° 6 – Visure Catastali):

Immobile 1: - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	201	9	A/2	1	7 vani	Euro 412,13
128	201	10	A/2	1	7 vani	Euro 412,13
128	201	13(ex sub. 9 e 10)	A/1	U	17 vani	Euro 1.794,17
Indirizzo			Via A. Manzoni n. 117, piano 3°			

Immobile 2: - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	201	3	C/6	6	64 m ²	Euro 191,71
Indirizzo			Via A. Manzoni n. 119, piano T			

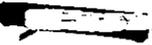


Inoltre il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso il competente ufficio catastale, quanto oggetto della stessa perizia, alla data del **23 Aprile 2018**, risulta essere censito:

1. Catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina foglio 128 particella 201 sub 9;
2. Catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina foglio 128 particella 201 sub 10;

Le suddette porzioni immobiliari risultano essere state soppresse (a far data dal 19/06/2006) ed avere originato la seguente porzione immobiliare Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina foglio 128 particella 201 sub 13, natura A/1, zona censita 1, classe U, di vani 18, di mq 356, rendita 1.794,17 €, piano 3° (**Allegato n ° 6 – Visure Catastali**).

3. Catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina foglio 128 particella 201 sub 3, natura C/6, zona censita 1, classe 6, di mq 64 rendita 191,71 €, piano Terra.

Gli immobili così censiti risultano essere intestati all'unica proprietaria Signora 

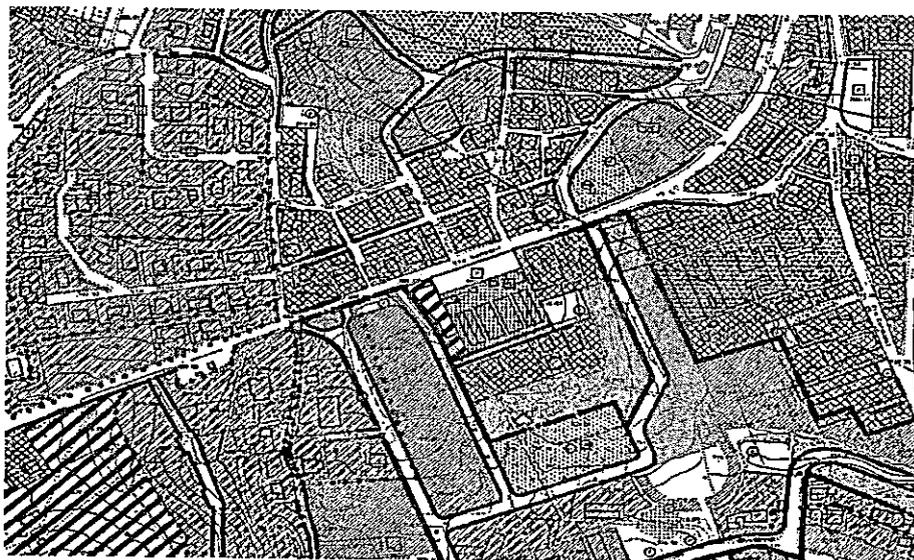


SOVRAPPOSIZIONE GOOGLE EARTH FOGGIO DI MAPPA CATASTALE

5.6 Risposta al quesito f): "Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento".

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale, allegata al fascicolo di parte e dalla verifiche effettuate presso la Conservatoria dei registri Immobili di Enna è stato accertato che sui beni in esame gravano note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecari. Si elencano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate a seguito del decreto di vendita:





5.8 Risposta al quesito h): “Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, N.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati i trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Da verifiche effettuate all’U.T.C. di Piazza Armerina è stato ricostruito l’iter tecnico-amministrativo relativo alla titolarità edilizia dei fabbricati di che trattasi e, quindi, in ordine alla loro conformità in materia urbanistico-edilizia.

L’immobile sito in Via Alessandro Manzoni è stato realizzato in data anteriore al 1970, mediante istanza n°4318 presentata dalla Cooperativa San Marco in data 5 Aprile 1967 ed approvata con autorizzazione n°48 del 20 Aprile 1967, la quale concedeva e permetteva la realizzazione, esclusivamente, del piano terra dell’immobile in oggetto.



- **Iscrizione contro del 24/05/2006.** Registro Particolare 1295, Registro Generale 6306. Pubblico Ufficiale Notaio Luca Antongiulio del 17/05/2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo immobili siti in Piazza Armerina (En);
- **Trascrizione contro del 01/10/2013.** Registro Particolare 5425, Registro Generale 7656, Pubblico Ufficiale Tribunale di Enna, Rep. 197 del 01/03/2013: **Pignoramento immobiliare**, promosso dal **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma, c.f. 00348170101 (oggetto della presente ctu);
- **Trascrizione contro del 15/02/2018,** Registro Particolare 899, Registro Generale 1013, Rep. 9810/2010 del 23/11/2010. Verbale di pignoramento notificato dal Tribunale di Enna in data 29 gennaio 2018, rep.102, a favore di **Dobank SPA** con sede in Verona, c.f. **00390840239**, contro ~~_____~~ sopra generalizzata.

Non esistono, per quanto accertato dal sottoscritto, altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati.

5.7 Risposta al quesito g): "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione d'uso dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

Non è previsto certificato di destinazione urbanistica nel caso dei beni pignorati in quanto trattasi di immobili e non di terreni. Si può però affermare che, da acquisizione dello stralcio del PRG del Comune di Piazza Armerina, riportato in allegato alla presente perizia (Allegato n. 4 – Stralcio PRG Comune di Piazza Armerina), il lotto in esame ricade in zona territoriale omogenea "B1" Zona di completamento con edifici isolati:

- La particella **201** al Foglio di mappa n. 128 subalterno 13, corrispondente all'immobile posto al terzo piano dell'immobile, ricade per intero su Zona omogenea denominata B1-Zona di completamento con edifici isolati;
- La particella **201** al Foglio di mappa n. 128 subalterno 3, corrispondente all'immobile posto a piano terra (ovvero locale autorimessa) ricade per intero su zona omogenea denominata B1-Zona di completamento con edifici isolati.

Quanto fin ora esposto, si evince dallo stralcio del PRG (Piano Regolatore Generale del Comune di Piazza Armerina) allegato alla presente perizia. (Allegato n°4 – Stralcio PRG Comune di Piazza Armerina)



In seguito all'autorizzazione n°48 del 20 Aprile 1967, che si precisa concedeva la realizzazione, esclusivamente, del piano terra dell'immobile in oggetto (quindi, per intero il piano locale autorimessa), è stata presentata ulteriore richiesta, prot. n° 15670 del 1 Dicembre 1967 dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] che riceveva parere favorevole dalla commissione edilizia del tempo in data 3 Febbraio 1968 ed autorizzava la sopraelevazione a tre piani del fabbricato.

Pertanto, il fabbricato risulta conforme al vigente strumento urbanistico del Comune di Piazza Armerina e non esistono irregolarità e/o procedure amministrative e sanzionatorie attive.

5.9 Risposta al quesito j): verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni sono stati acquistati dalla signora [REDACTED] e sono di proprietà della medesima, pervenuti alla stessa mediante atto di compravendita, rogito notaio Luca Antongiulio di Bronte, in data 17 Maggio 2006 repertorio n. 2353/1271, da [REDACTED] [REDACTED], e trascritto in data 24 Maggio 20116 ai nn. 4501 reg. part. E6305 reg. gen.

Inoltre, i beni oggetto di pignoramento risultano essere censiti presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Territoriale di Enna, al foglio di Mappa n°128 particella 201 sub 13 (Piano 3 – appartamento via A. Manzoni 117 - Immobile 1) e sub 3 (Locale Autorimessa locale Autorimessa, piano terra, via A. Manzoni n 119 – Immobile 2)

5.10 Risposta al quesito l): indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In merito al quesito l, non è stato possibile ricavare le informazioni relative alle spese fisse di gestione e/o di manutenzione.



Dall'osservazione dei luoghi in oggetto e dell'edificio tutto non pare si verifichino manutenzioni ordinarie e straordinarie. Dall'incontro con il signor (), figlio della parte debitrice, in data 22 maggio 2018, non sono emerse ulteriori informazioni in merito.

5.11 Risposta al quesito m): accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni;

La classificazione energetica, secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., viene calcolata e redatta esclusivamente per l'Immobile 1, particella 201, sub. 13, appartamento sito al Piano 3° in Via A. Manzoni n° 117, unità immobiliare con destinazione d'uso abitativo; invece, relativamente all'Immobile 2, particella 201, sub. 3, locale Autorimessa sito al piano terra in Via A. Manzoni n° 119, non essendo prevista per il tipo di destinazione d'uso, non viene calcolata.

Attestato di Prestazione Energetica - ALLEGATO N. 5 -

L'immobile oggetto di valutazione, secondo il Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., è esclusivamente il locale identificato al Foglio 128 part. 201 sub 13, sito in Via Alessandro Manzoni n. 117 nel Comune di Piazza Armerina (EN), destinato ad abitazione, il quale risulta appartenere alla classe energetica G, come si evince dall'Attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto in data 28.05.2018 e trasmesso presso il portale CEFA della Regione Sicilia al N. ID 503127 del 31.05.2018.

5.12 Risposta al quesito n): "accerti se il bene pignorato sia occupato dal debitore, affittato o locato, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio".

Dal sopralluogo effettuato in data 22 Maggio 2018, durante il quale è stato possibile accedere ai locali in oggetto, si è constatato che:

- l'IMM. 1: Appartamento in Via Alessandro Manzoni n° 117, non ha le forniture necessarie ed indispensabili per essere abitato; pertanto, non risulta locato né dal debitore né da terzi. Quindi, si escludono affitti e/o sub-affitti.

- l'IMM. 2: Locale autorimessa posto al piano terra in Via Alessandro Manzoni n° 119,



risulta occupato da oggetti inutilizzati ed in degrado, ma non per gli usi previsti. Anche per questo immobile si escludono affitti e/o sub-affitti ed utilizzo da parte del debitore e/o di terzi.

Si tratta, peraltro, di beni di cui il figlio della parte debitrice afferma il 100% della proprietà.

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

IMM. 1 Appartamento in Via A. Manzoni n. 117: trattasi di un appartamento, ad uso abitativo, in condominio privo di ascensore, sito in via A. Manzoni n°117 al 3° piano, particella 201 sub. 13 pari a mq 348 (356 mq totale compreso aree scoperte), suddiviso in 18 vani, che occupano tutto il terzo piano del condominio, come da **Allegato n° 2** "documentazione fotografica descrittiva dei vani: foto da n°9 a n° 15 e da n°19 a n°63" e da **Allegato n° 6 – Visure Catastali**. L'immobile 1 esposto su quattro lati, è ben soleggiato, areato, con ben 16 infissi esterni, che conferiscono un'ottima illuminazione (*cfr. foto da n. 1 a n. 8*). L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso condominiale, civico n° 117, attraverso la scala condominiale.

E' stato realizzato intorno alla fine degli anni '60 con struttura portante in c.a.; oggi in discreto stato di conservazione, risulta privo di vincoli storici ed artistici. E' ubicato perifericamente al centro della città di Piazza Armerina, da cui dista circa Km 1.

Ad oggi, i prospetti, che si presentano ancora con i blocchi di tufo, e gli altri elementi strutturali, quali i cordoli in c.a., ancora a vista, indicano che non sono mai stati rivestiti né dall'intonaco né dalla coloritura esterna.

Dal sopralluogo effettuato in data 22 Maggio 2018 è emerso, a conferma degli atti, secondo quanto riferito dal sig. [REDACTED] figlio della parte debitrice, nonché unica figura presente durante il sopralluogo, che l'appartamento in oggetto, acquistato in data 24 maggio 2006 dalla madre [REDACTED] deriva dalla "fusione" di due appartamenti, rispettivamente sub. 9 e sub. 10, posti nel medesimo piano dell'immobile sito in Via A. Manzoni 117, per dare vita ad un più ampio appartamento di estensione pari a 348



m², costituito da ben 18 vani, denominato sub 13. Quanto descritto si evince dalle Planimetrie Catastali, che si allegano, rilasciate al sottoscritto dall' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna.

Infatti, presso Ufficio Provinciale del territorio di Enna, in data 19/06/2006 veniva registrata la fusione, con protocollo interno n.EN0036962, dei Sub.9 e 10, identificata come sub. 13. Da quanto riferito dal Sig. , presente in data 22/05/2018 durante le fasi di sopralluogo, successivamente alla fusione dei sub, l'intero sub 13 sarebbe stato adibito all'accoglienza ed all'ospitalità di circa 24 immigrati, che dopo un soggiorno di circa 48 giorni, per incompatibilità condominiale, abbandonavano l'immobile, lasciandolo disabitato nel 2011.

L'immobile visionato e periziato, rispecchia specularmente le planimetrie catastali.

Mostra, inoltre, le caratteristiche di un bene in stato di abbandono, disabitato. Non risultano evidenze di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Non sono presenti le forniture di Energia Elettrica, Gas e Riscaldamento; l'impianto del Gas presenta l'apposizione di sigilli nel contatore (foto n° 18). Al contrario, è presente l'erogazione dell'acqua, per la quale, però, è indispensabile appurarne la fornitura e/o la provenienza, poiché, potrebbe trattarsi di acque precedentemente accumulate, e non consumate, nelle vasche a servizio dell'appartamento. Gli impianti di illuminazione ed elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo sottodimensionato in rapporto alle dimensioni dell'intero appartamento, risultano essere inadeguati e, pertanto, necessitano di essere revisionati, adeguati e ripristinati a norma.

Le murature interne risultano essere in un buono stato di conservazione, seppur si sottolinea la necessità di ripristinare le superfici di rifinitura, quali intonaci e tinteggiatura, per sanificare e migliorare il decoro. La pavimentazione, risalente al periodo di realizzazione dell'immobile, merita di essere ripristinata. Anche gli infissi e interni e esterni sono datati.

Infine, in alcuni ambienti del sub 13 sono presenti vari oggetti ed arredi incustoditi ed inutilizzati, quali materassi, armadi, sedie, reti, bombole, coperte, ecc ...

Concludendo, dal sopralluogo si evince che, il sub 13 risulta essere inabitato ed in alcuni ambienti in stato di abbandono ed incuria. Pertanto, sono necessari interventi di ripristino degli impianti tecnologici, degli infissi e delle murature per garantire le minime condizioni igienico sanitarie dettate dalle vigenti normative.



IMM. 2: Locale Autorimessa alla Via Alessandro Manzoni n° 119: Il Locale autorimessa, sito in via A. Manzoni n°119, piano terra, particella 201 sub. 3, consta di una superficie utile di 64 m² ed un'altezza utile di 4.40 ml.

Dal sopralluogo effettuato in data 22 Maggio 2018, il sub. 3, così come il sub. 13, si presenta in stato di abbandono, disabitato, ed è presente al suo interno un grande ammasso di oggetti, arredi incompleti, elettrodomestici, scarti di cemento, ecc..., che potrebbero essere conferiti regolarmente, previo scarto delle varie parti, in discarica (Foto n°65, n°66, n°67).

Anche qui, come nel sub. 13, non è presente la Fornitura elettrica; inoltre, non sono presenti dei punti idrici. In corrispondenza dell'area posteriore del sub. 3, di fronte al grande ammasso di oggetti vari, è presente una porta accessoria attraverso la quale si accede ad una stanza buia di circa 4 mq, occupata per quasi l'intera superficie da una vasca, contenitore d'acqua, di grandi dimensioni, della quale non è stato possibile conoscere la destinazione. Si precisa che non è stato possibile eseguire un rilievo fotografico e per l'assenza di illuminazione e per l'impossibilità di accedere all'interno a causa delle grandi dimensioni della vasca.

Gli immobili descritti, godono del vantaggio di far parte di un area ben servita; infatti, nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali. Gli immobili in oggetto sono ubicati in area urbana facilmente raggiungibile, Via Manzoni, di facile percorribilità e per chi proviene da altri centri esterni alla città di Piazza Armerina e per raggiungere il centro storico del paese. Inoltre, il sub. 13 gode di una buona visuale a 360° sia grazie alla sua quota dal piano terra, sia per la distanza rispettata dagli edifici limitrofi, che diversamente ostacolerebbero la visuale.

5.14 Risposta al quesito p: "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Fissato il criterio di stima (par. 4), dalle indagini di mercato eseguite e dalle notizie ricavate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, si è ricavato il prezzo medio di mercato al mq di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.



Considerate le zone e le loro caratteristiche, viene stimato un prezzo unitario al mq, funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che tiene conto, quindi, di una serie di dati inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobile (epoca di realizzazione e stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifiniture) ed estrinseche (mercato immobiliare di riferimento e relativi effetti sulle aspettative di rendimento).

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire ai beni pignorati in esame un valore di mercato pari a € 900,00 al mq per l'Immobile 1 ad uso abitativo, ed un valore di mercato pari a € 500,00 al mq per l'Immobile 2, locale autorimessa.

Le superfici di riferimento per la determinazione del valore di mercato sono desunte dall'ingombro lordo in pianta delle strutture:

IMM. 1: Appartamento per l'estensione di tutto il terzo piano Via Alessandro Manzoni n 117 3° piano (Foglio di mappa 128 particella 201 sub 13): m^2 348,00;

IMM. 2: Locale Autorimessa posto in Via A. Manzoni n° 119 piano terra (Foglio di mappa 201 particelle 3): m^2 64,00.

In base al valore di mercato attribuito al mq rispettivamente ai due immobili in oggetto, il valore dei beni pignorati calcolato risulta:

"APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ALLA VIA ALESSANDRO MANZONI 117 AL PIANO TERZO"

Superficie lorda pari a m^2 348,00

Costo unitario €/m² 900,00

si ottiene:

m^2 348,00*€ 900,00 = € 313.200,00

"LOCALE AUTORIMESSA SITO NEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ALLA VIA ALESSANDRO MANZONI 119 PIANO TERRA"

Superficie lorda pari a m^2 64,00

Costo unitario €/m² 500,00

si ottiene:

m^2 64,00*€ 500,00 = € 32.000,00

Il valore dell'appartamento posto al terzo piano dell'immobile condominiale, facente parte complessivamente del fabbricato urbano sito alla Via Alessandro Manzoni n°117, viene stimato in € 313.200,00 (euro trecentotredicimiladuecento/00).



richiede delle modifiche dal punto di vista edile e catastale; da parere tecnico, risulterebbe la vendita più pratica ed agevole.

d) "IV PIANO DI VENDITA" (vendita a tre lotti separati: 1° lotto ½ sub 13; 2° lotto ½ sub 13; 3° lotto sub 3)

Con il IV piano di vendita, premessa la suddivisione del terzo piano sub 13, con le due pertinenze, in due parti speculari pari a m² 174,00 cadauno (m² 348,00/2 = m² 174,00), si propongono rispettivamente le vendite separate dei due ½ sub 13 (pari a m² 174,00 cadauno) e del sub 3 (pari a m² 64,00) locale autorimessa. Rappresenta il piano di vendita che richiede delle modifiche dal punto di vista edile e catastale; da parere tecnico, risulterebbe la vendita più vantaggiosa e speculativa.

STIMA DEI 4 PIANI DI VENDITA PROPOSTI:

a) I PIANO DI VENDITA, "VENDITA AD UN LOTTO, SUB 13 + SUB 3":

SUB 13 M ² 348,00.....	€ 313.200,00
SUB 3 M ² 64,00.....	€ 32.000,00
LOTTO.....	€ 345.200,00

b) II PIANO DI VENDITA, "VENDITA A DUE LOTTI, SUB 13; SUB 3":

1° LOTTO SUB 13 M ² 348,00.....	€ 313.200,00
2° LOTTO SUB 3 M ² 64,00.....	€ 32.000,00

c) III PIANO DI VENDITA, "VENDITA A DUE LOTTI, ½ SUB 13 + SUB 3; ½ SUB 13":

1° LOTTO ½ SUB 13 M ² 174,00 + SUB 3 M ² 64,00.....	€ 188.600,00
2° LOTTO ½ SUB 13 M ² 174,00.....	€ 156.600,00



d) IV PIANO DI VENDITA, "VENDITA A TRE LOTTI, ½ SUB 13; ½ SUB 13; SUB 3":

1° LOTTO ½ SUB 13 M² 174,00.....€ 156.600,00

2° LOTTO ½ SUB 13 M² 174,00€ 156.600,00

3° LOTTO SUB 3 M² 64,00.....€ 32.000,00

Quanto fin ora relazionato viene proposto ai fini dell'utilità e della fruibilità dei beni stessi; infatti, il sottoscritto CTU non vede utile ed agevole la vendita per intero dell'appartamento posto al terzo piano dell'edificio sito in Via Manzoni 117, poiché un appartamento di 348,00 m² poco si presta alla fruibilità e all'utilizzo dell'acquirente.

5.16 Risposta al quesito r): "alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati".

L'Allegato n. 2 riporta il rilievo fotografico degli immobili in esame, per i quali sono state effettuate complessivamente n. 8 fotografie esterne (raffiguranti i fabbricati e l'area esterna, da foto n°1 a foto n°8), ove vengono evidenziate le peculiarità dei beni in questione relativamente agli elementi e caratteri esterni, e ben n° 54 foto interne che documentano i 18 vani.

5.17 Risposta al quesito s): "accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura".

Come evidenziato alla risposta del quesito b) - paragrafo 5.2, i beni pignorati, sub 3 e sub 13, sono di proprietà esclusiva per quota pari a 1/1 di un solo debitore, ovvero della Signora ~~_____~~

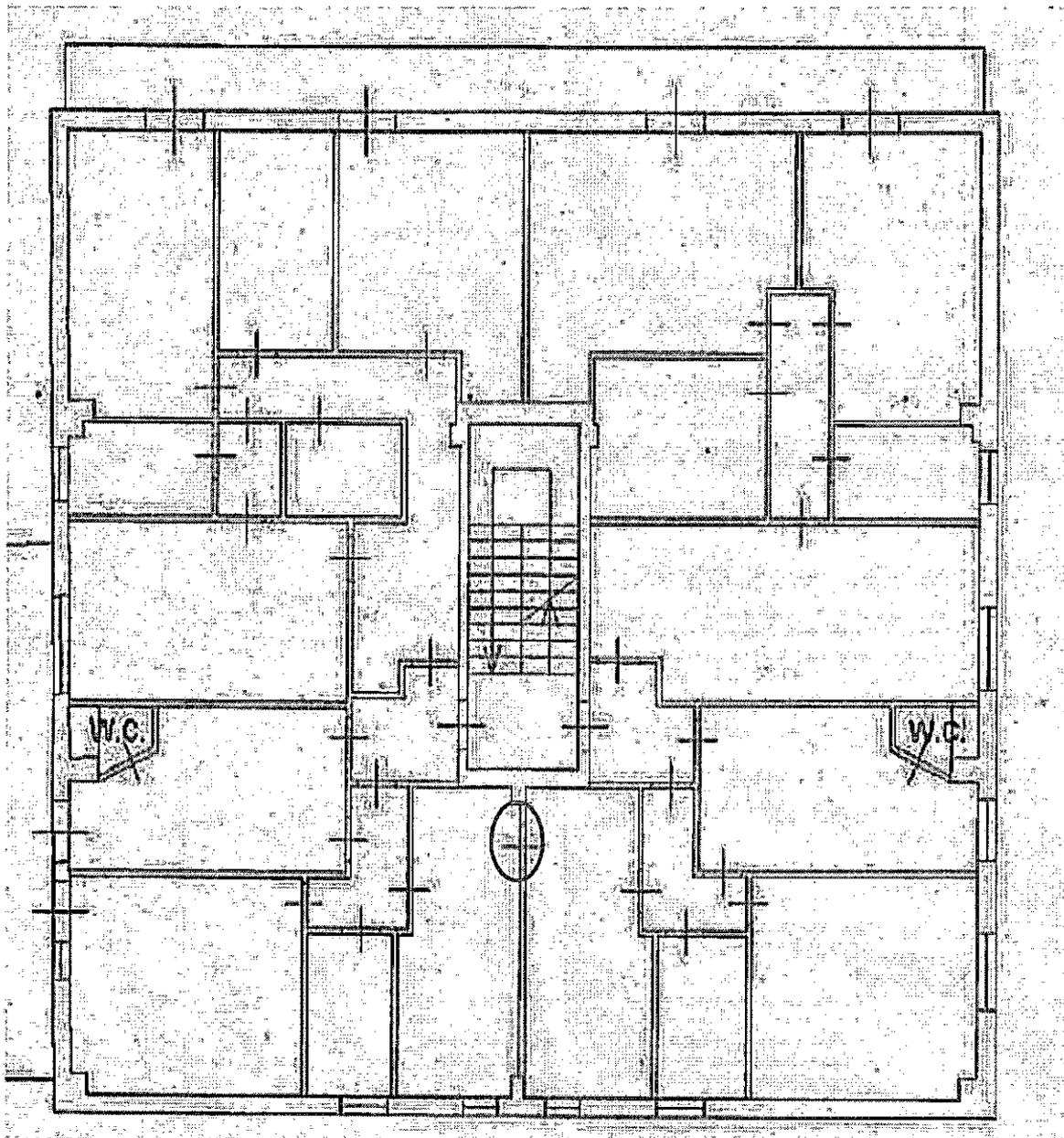
~~_____~~ invece, risultano indivisibili le due pertinenze del sub 13, quali beni comuni condominiali:



Pertinenza n°1, Ingresso e Scala, sita dal PIANO TERRA in Via Manzoni n°117, denominata "ingresso comune" al foglio 128 part. 201 sub. 13 (**Allegato 3 – Estratto dei fogli di mappa catastale**); **Pertinenza n°2** sita al PIANO QUINTO dello stabile di Via Manzoni n°117, denominata "terrazzo comune" al foglio 128 part. 201 sub. 13 (**Allegato 3 – Estratto dei fogli di mappa catastale**). Pertanto, i beni pignorati, sub. 3 e sub. 13 risultano comodamente divisibili, essendo le pertinenze n° 1 e n° 2 da attribuire esclusivamente al sub 13; infatti, il sub 3 gode di un numero civico ed un ingresso indipendente in Via Manzoni n°119. Dai dati emersi dai fogli di mappa catastali relativi ai beni pignorati (**Allegato 3 – Estratto dei fogli di mappa catastale**) confermati dai dati costatati dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 22 maggio 2018 alle ore 18:00, le quote che potrebbero



essere separate a favore della procedura di vendita riguardano esclusivamente il sub 13 con le relative pertinenze. Il sub 13 andrebbe suddiviso in due sub speculari così come esistevano in data antecedente alla "FUSIONE DEL 19 GIUGNO 2006"; infatti, prima della fusione dei,



Mapa Catastale del sub 13

allora, sub 9 e sub 10 in un unico macro-sub, denominato sub 13, non esisteva l'infisso interno (vedi foto n°37, n°38, n°39) che andrebbe eliminato al fine di ottenere la suddivisione del sub 13, creando una parete divisoria non comunicante (Vedi particolare demarcato in rosso riportato all'interno della pianta della mappa catastale del sub 13). La suddivisione del sub 13 in due quote renderebbe più agevole le rispettive vendite.



Le pertinenze del sub 13 andrebbero attribuite, di conseguenza, alle due quote determinate.

Il sub 3, locale autorimessa, avendo un unico ingresso, invece resterebbe indiviso.

5.18 Risposta al quesito t): “accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 L. 408/49 e ss. mm., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”.

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati di cui sopra, trattandosi di beni personali, non è soggetto al pagamento dell’IVA.

IMM. 1: Appartamento Via Alessandro Manzoni n. 117: locale con destinazione d’uso abitativo che non possiede le caratteristiche ex art. 13 della Legge 408/49, e che non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

IMM. 2: Locale Autorimessa in Via Alessandro Manzoni n. 119: locale con destinazione d’uso autorimessa e non abitativo.

5.19 Risposta al quesito u): “verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.

I dati riportati nell’atto di pignoramento, eseguito dalla Dobank SPA, e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. I riscontri effettuati dal sottoscritto hanno accertato che il pignoramento ha interessato beni di proprietà della signora [REDACTED] e che i dati riportati nel medesimo atto di pignoramento corrispondono esattamente con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

5. CONCLUSIONI

Nella speranza, di aver risposto in modo chiaro, completo ed esaustivo ai quesiti posti dal G.E., consapevole di aver agito in perfetta buona fede, il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata da n° 5 allegati.



Elenco Allegati

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: Documentazione fotografica;
- Allegato 3: Estratto dei fogli di mappa catastali – planimetrie catastali;
- Allegato 4: Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Piazza Armerina;
- Allegato 5: Attestazioni di Prestazione Energetica;
- Allegato 6: Visure Catastali.

Nicosia, lì 04 giugno 2018

IL CTU

Firmato digitalmente

(RIZZO ING. OMAR)



TRIBUNALE DI ENNA

E.I. n. 10/2018

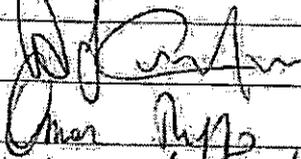
Promossa da Dobank S.P.A. contro [REDACTED]

Verbale di sopralluogo

L'anno duemiladiciotto del mese di Aprile il giorno ventitre alle ore 10.00, il sottoscritto Ing. Omar Rizzo, nominato CTU nella procedura esecutiva in oggetto emarginata, previo avviso a parte debitrice mediante raccomandata A.R.1, ritirata dal figlio in data 19 Aprile u.s. presso l'ufficio postale di Piazza Armerina, e al legale del creditore procedente mediante PEC, si è recato sui luoghi di appuntamento per dare inizio alle operazioni peritali.

Giunto sui luoghi di incontro fissati presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto, accompagnato dal collaboratore Ing. Pier Luigi Campione, attende invano l'arrivo della Sig.ra [REDACTED], la quale non si presenta.

Fatti trascorrere 30 min dall'orario di appuntamento il sottoscritto, procede a una ricognizione e visione esterna dell'immobile effettuando rilievi fotografici. Del chè alle ore 10.40 il sottoscritto Ing. Omar Rizzo sospende il sopralluogo per l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile, riservandosi di dare successiva comunicazione, stesso mezzo, informando in caso di ulteriore esito negativo il Sig. Giudice titolare del procedimento esecutivo.

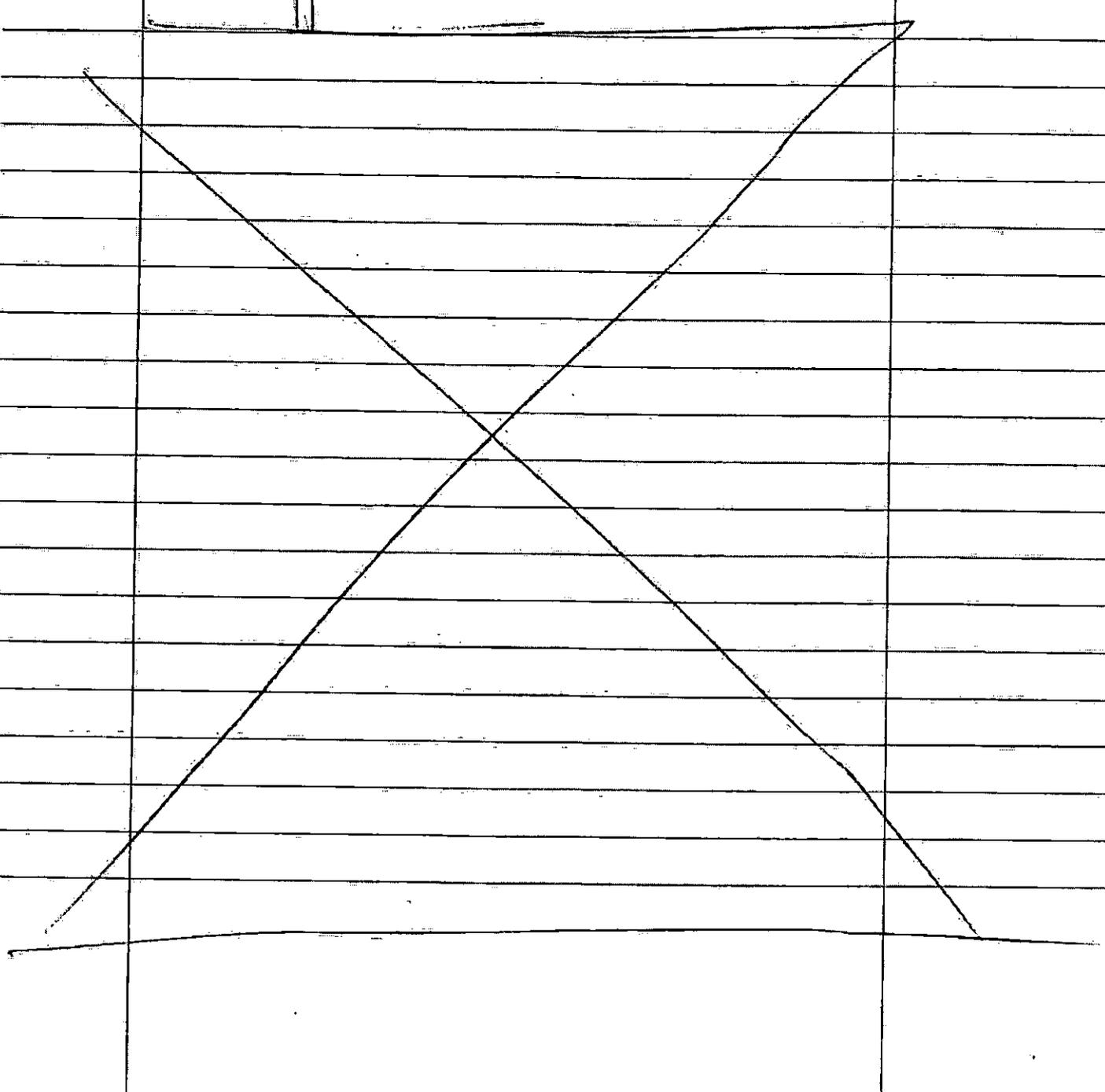

Omar Rizzo

L'anno duemiladiciotto del mese di maggio il giorno ventidue del mese di maggio alle ore 18.30, il sottoscritto

Allegare 1920 il presente, visibile
a cura della persona con il nome
e sotto scritto,

~~_____~~

~~_____~~
Dolcetto



ALLEGATO N° 2

TRIBUNALE DI ENNA

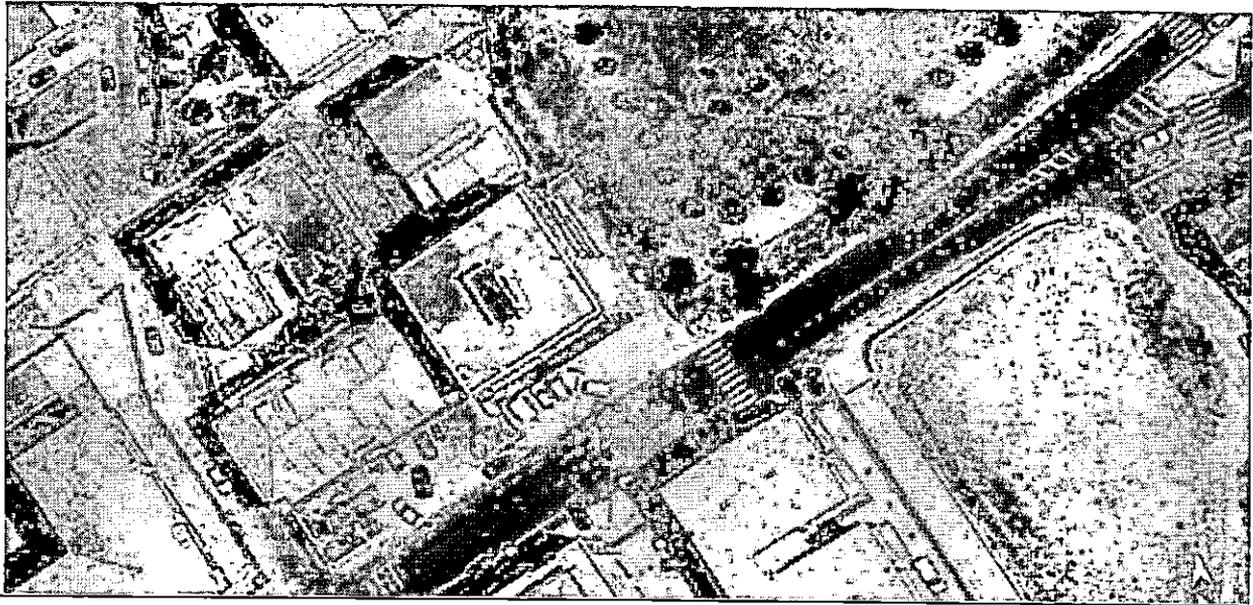
ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 10/2018 R.G.

promossa da:

Dobank S.P.A.

ELABORATO FOTOGRAFICO



Punti di ripresa fotografica dell'esterno



Foto n. 1. Prospetto lato Sud Via A. Manzoni n°117



Foto n. 2. Prospetto Sud

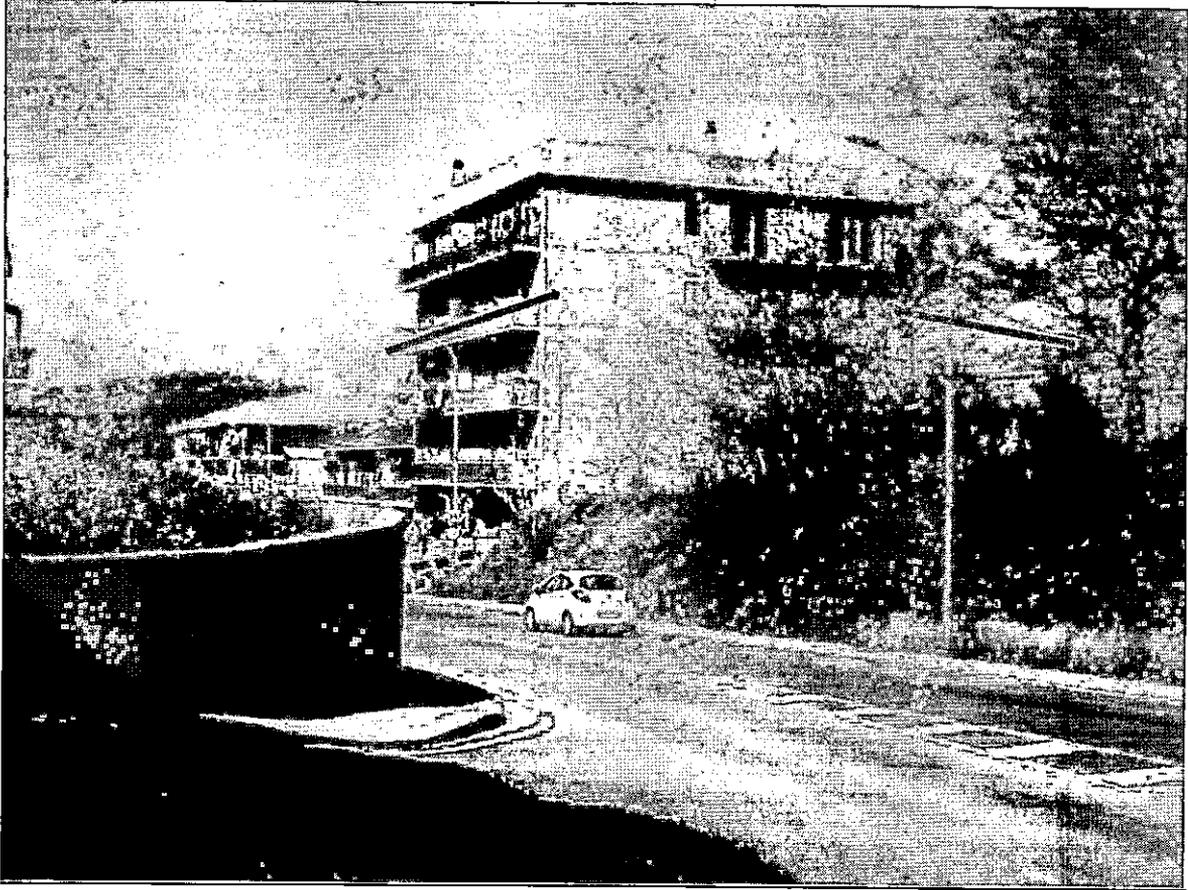


Foto n. 3. Prospetto Est

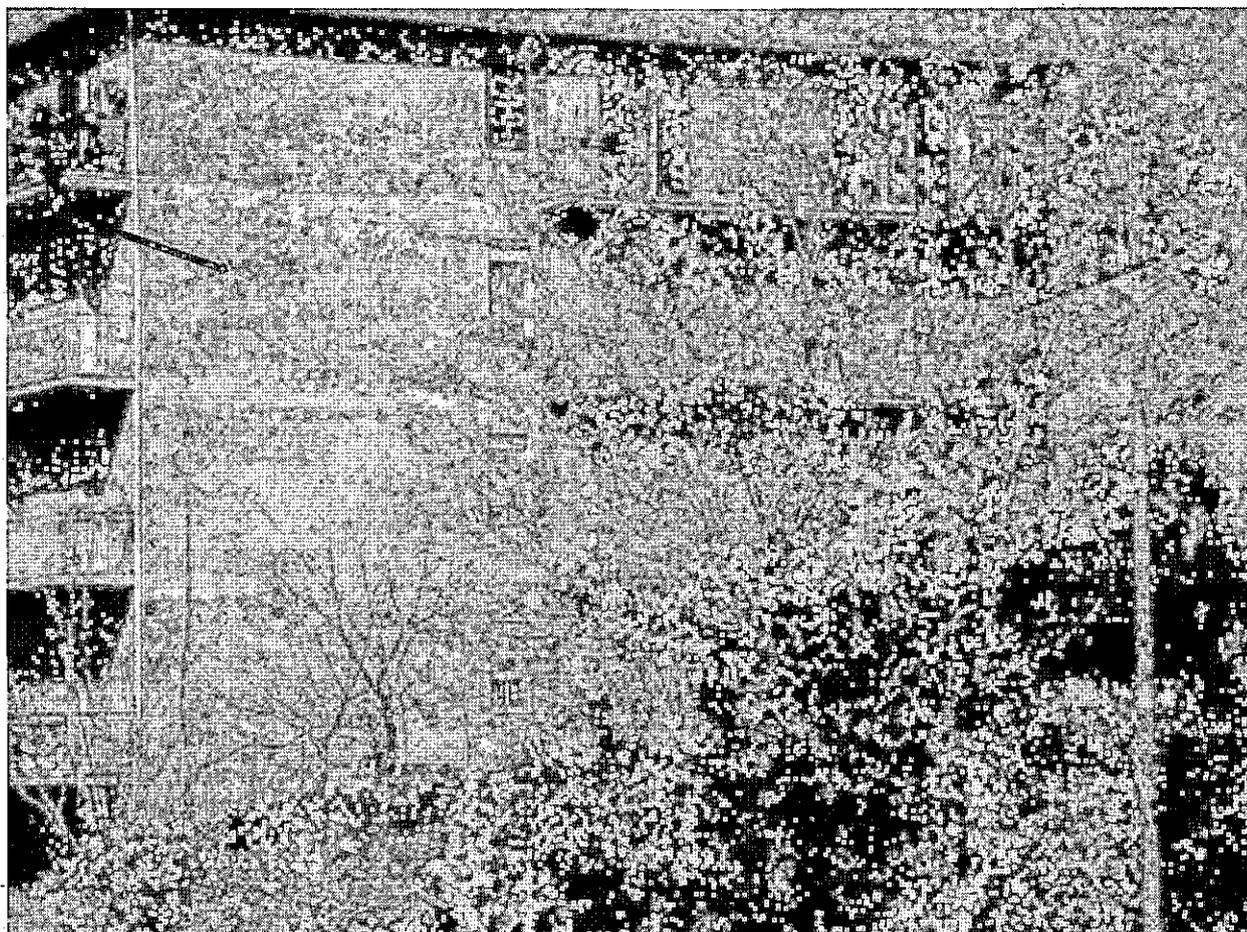


Foto n. 4. Prospetto Est

Foto n. 5. Ingresso garage Via A. Manzoni n°119

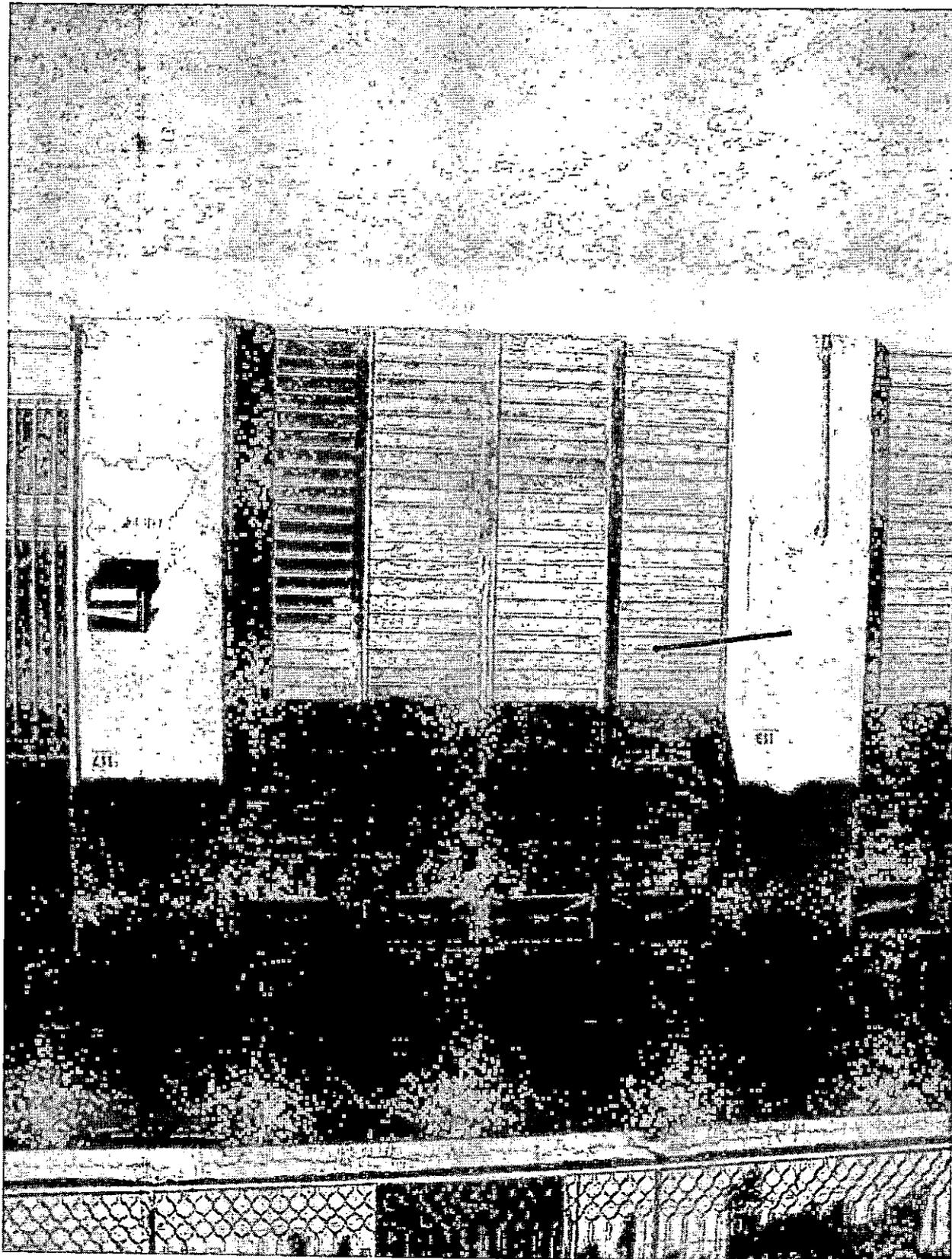




Foto n. 6. Prospetto Ovest

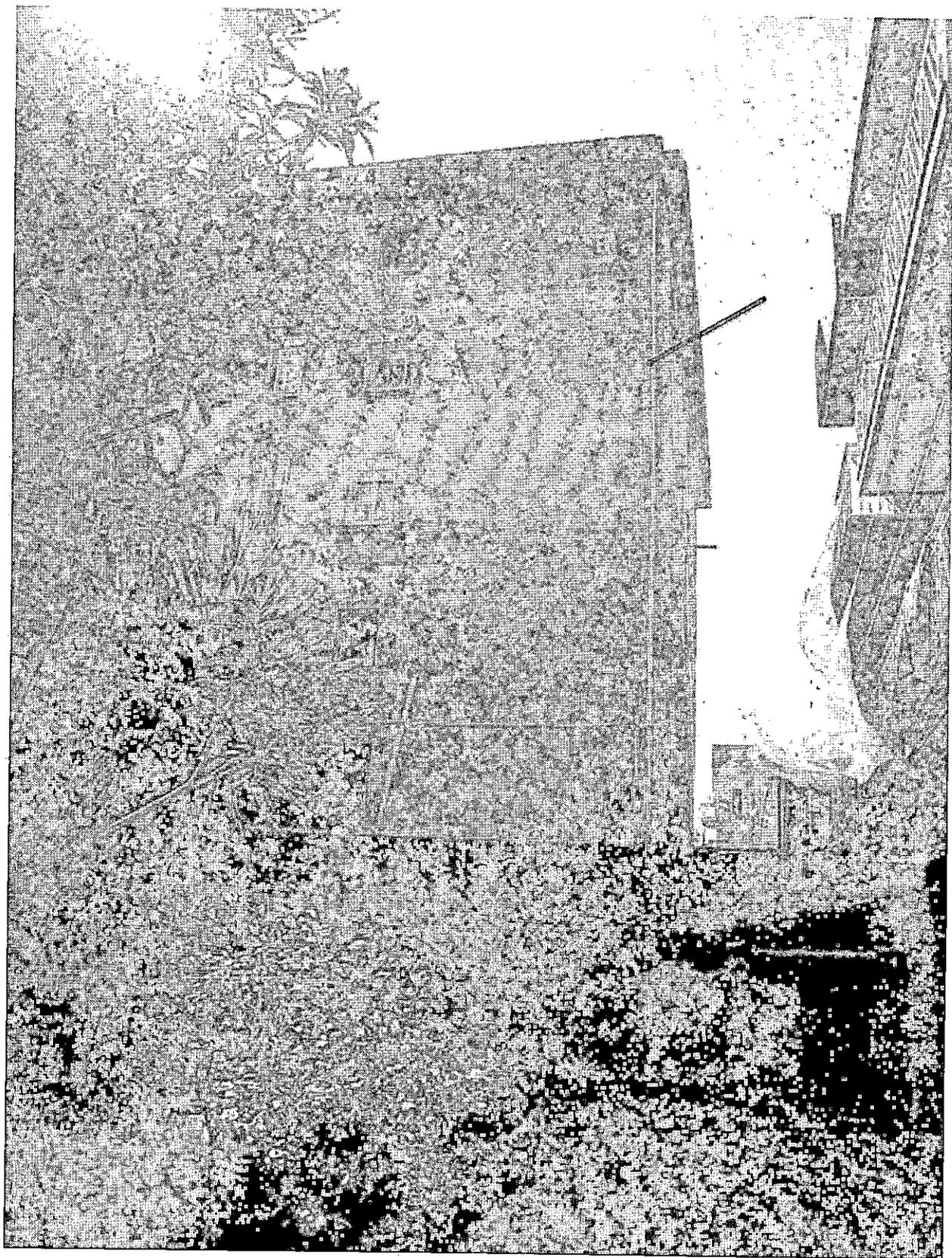


Foto n. 7. Prospetto Nord-Ovest

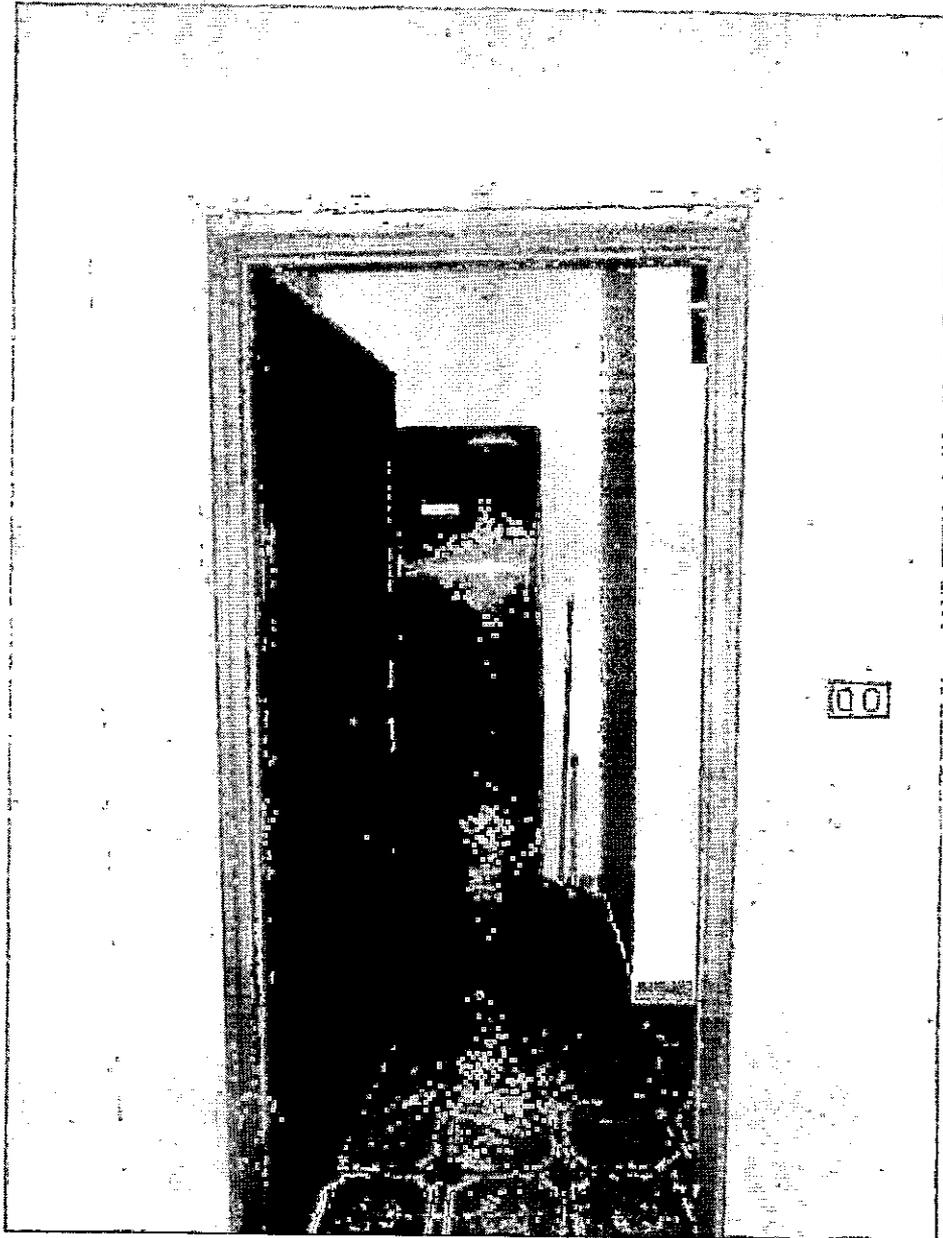


Foto n. 9. Ingresso immobile



Foto n. 10.



Foto n. 11.



Foto n. 12.



Foto n. 13.

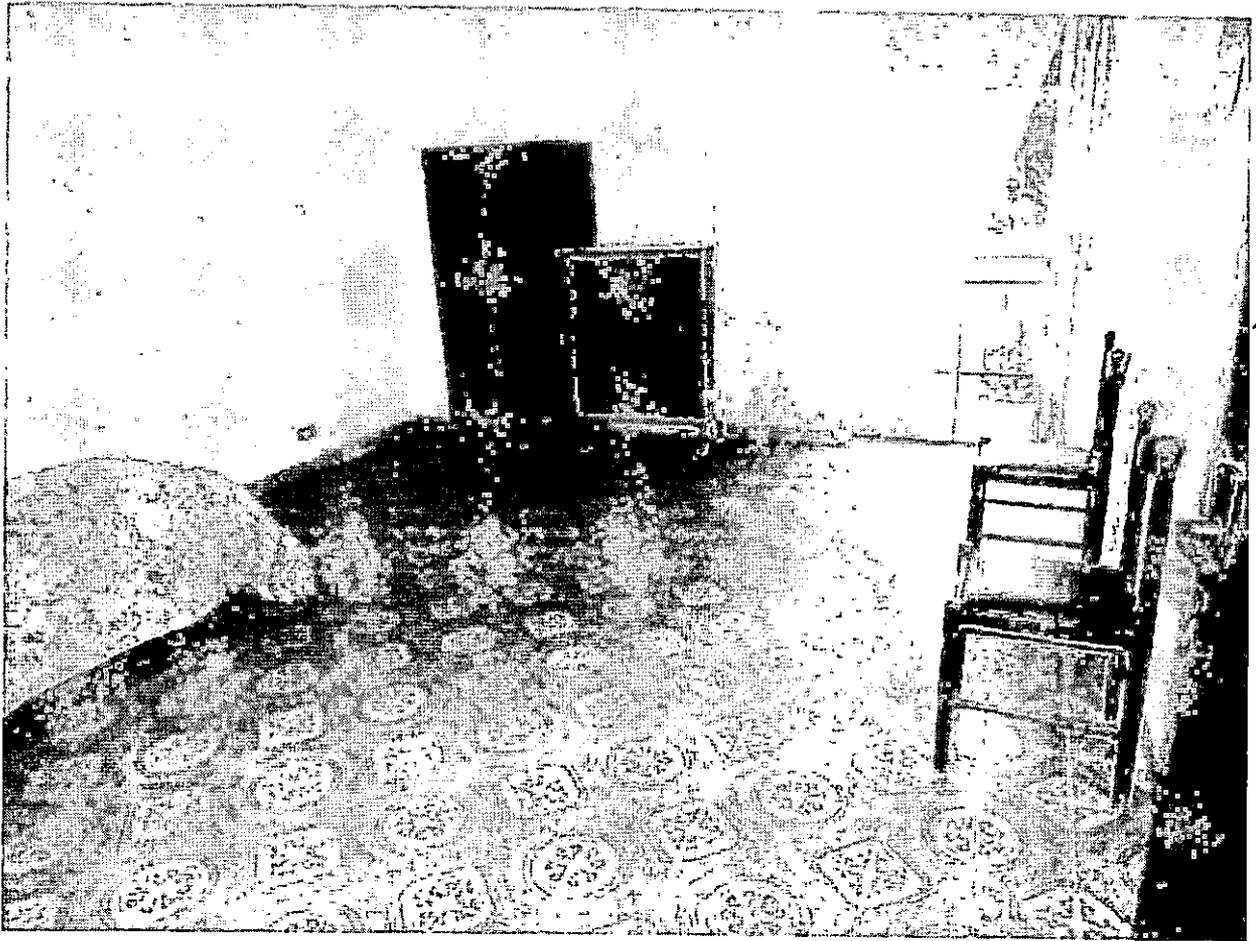


Foto n. 15.



Foto n. 16. Vista esterna lato est

Foto n. 17.

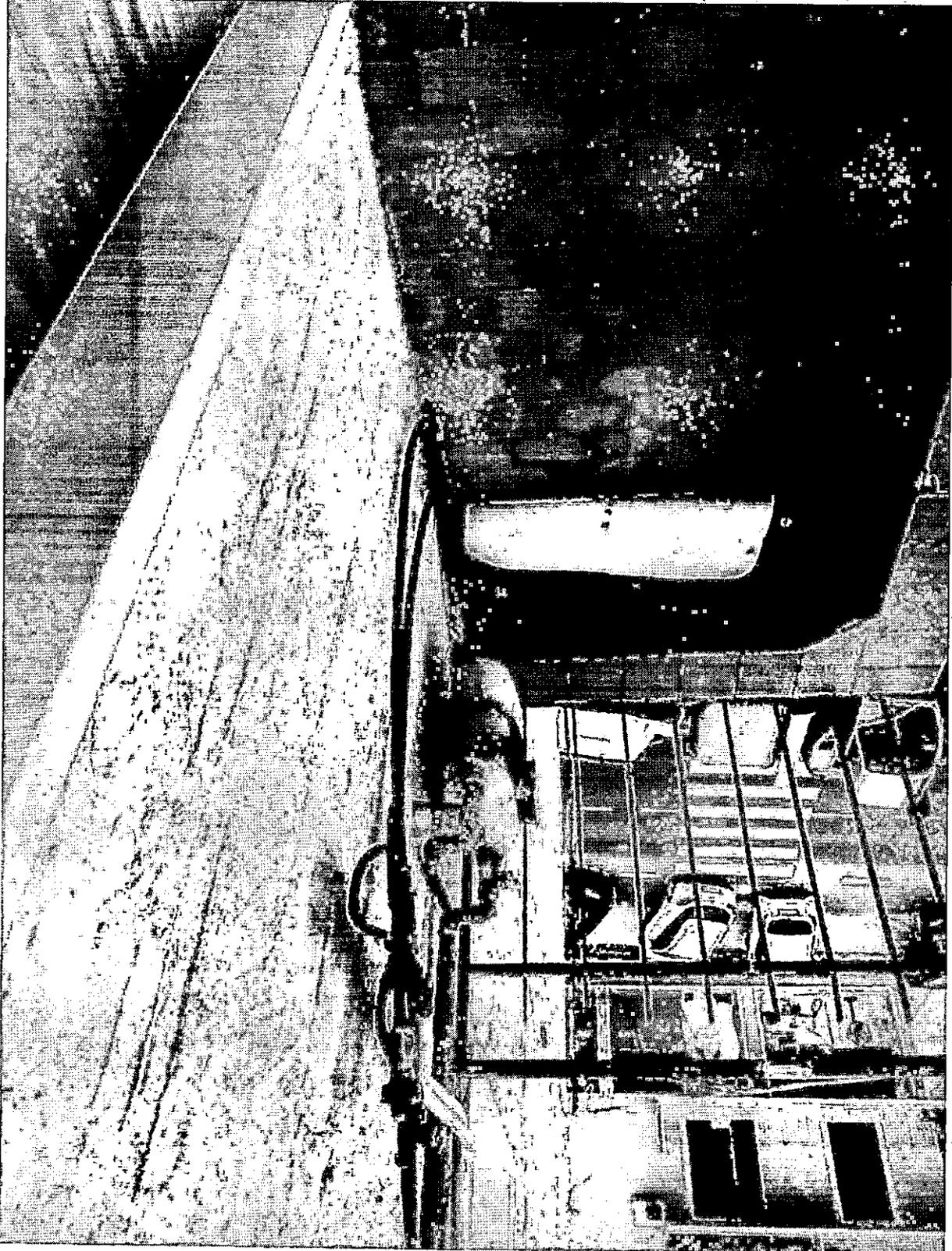




Foto n. 18. Particolare del sigillo apposto sul contatore del gas-metano

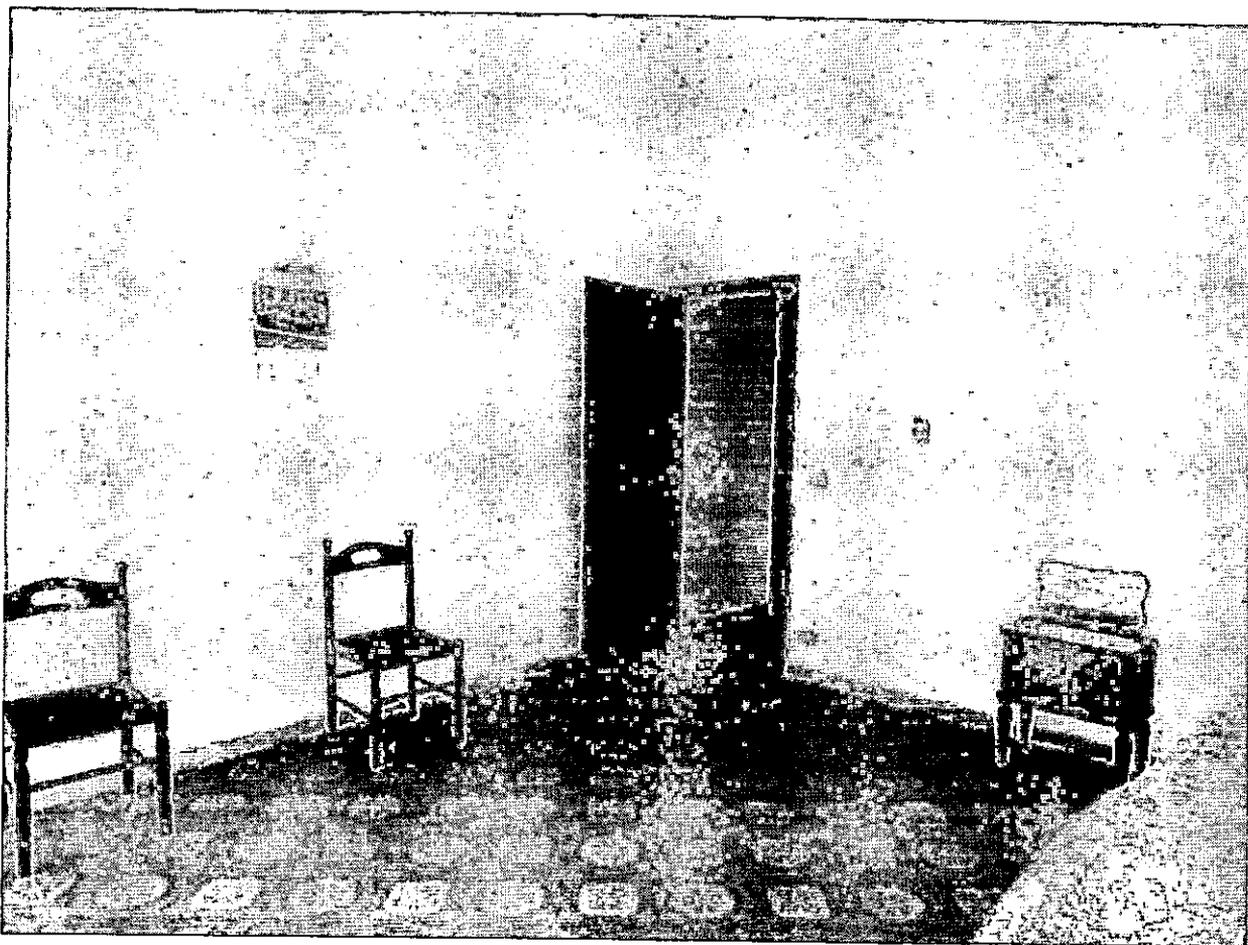


Foto n. 19.

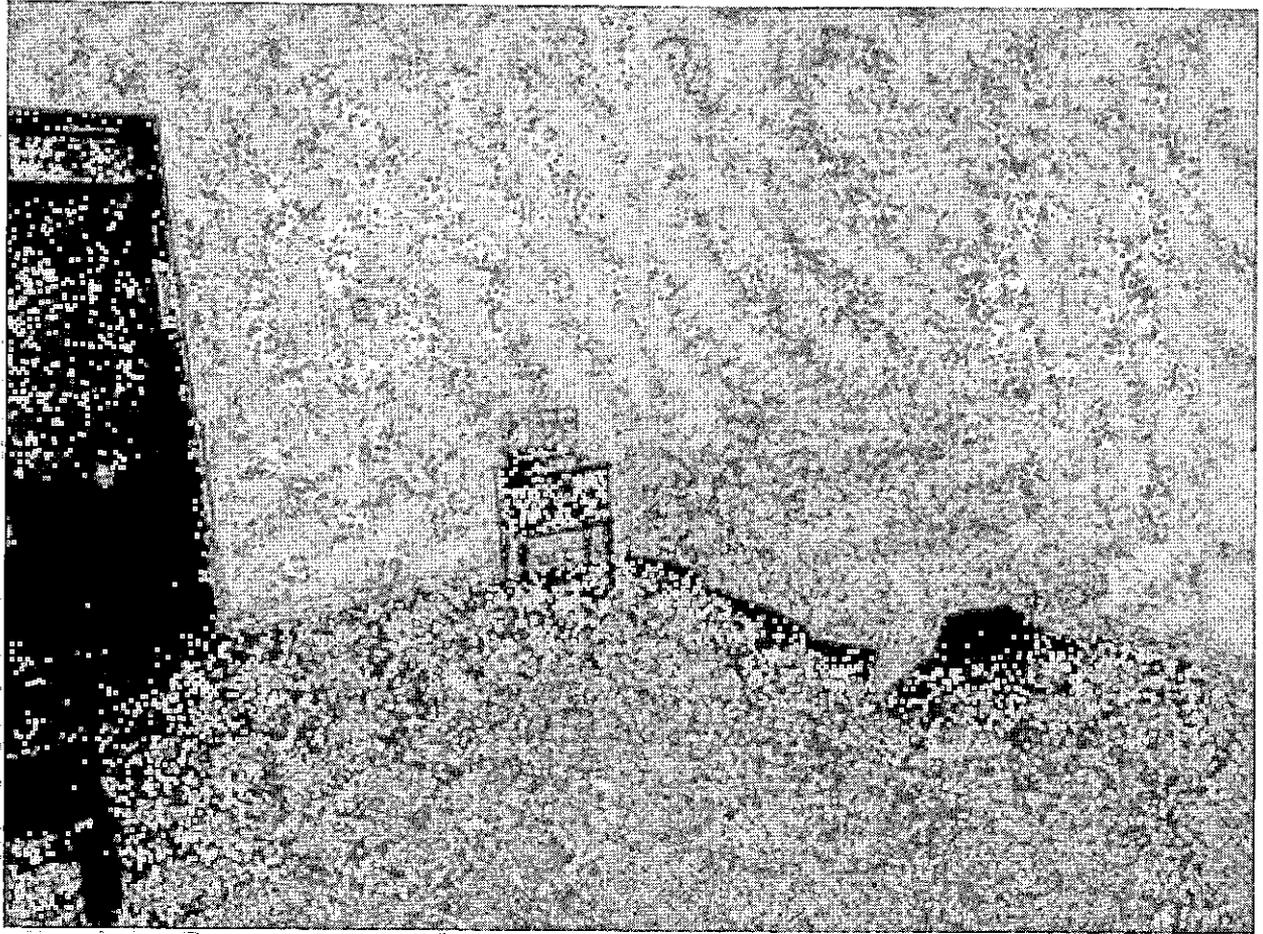


Foto n. 20.

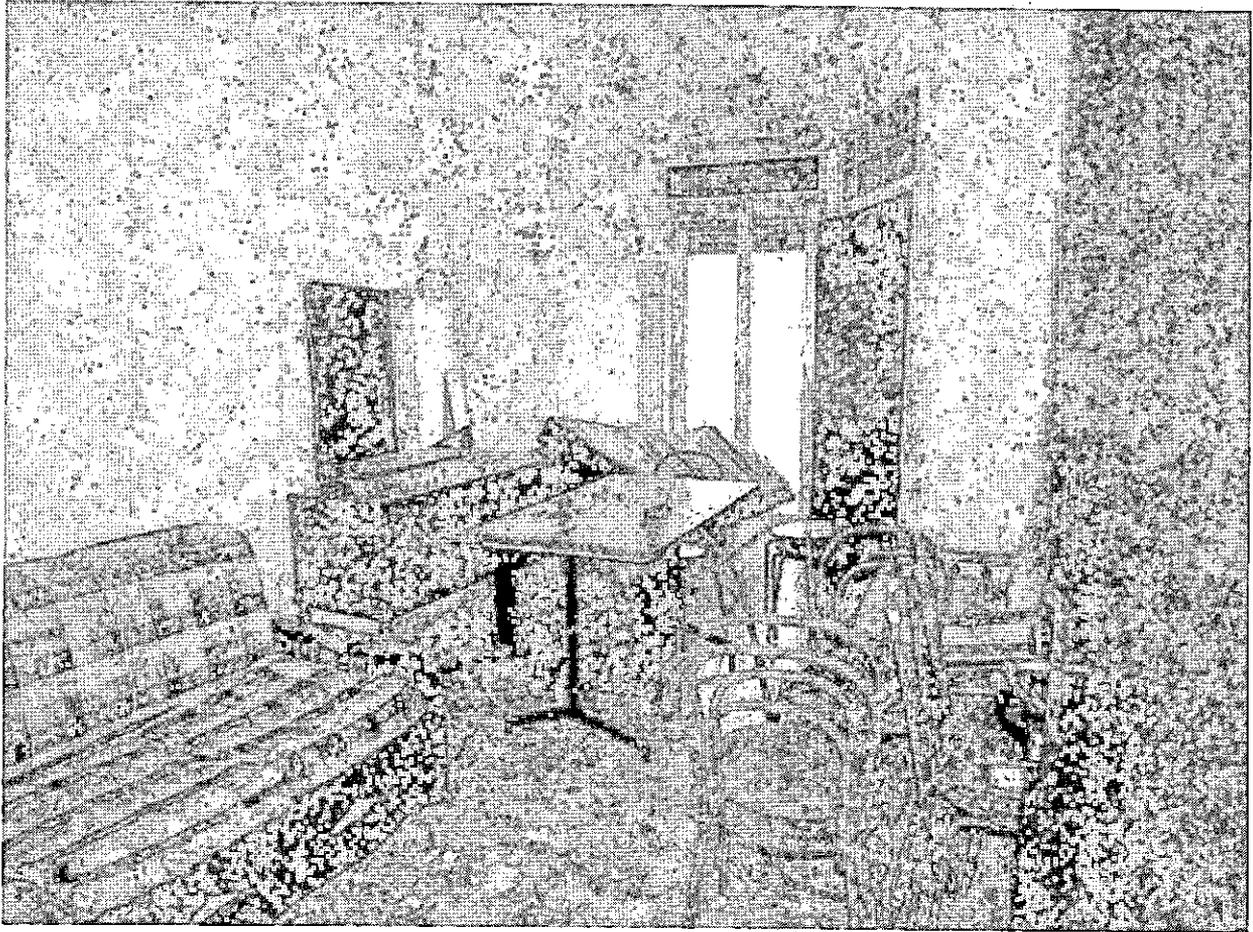


Foto n. 21.

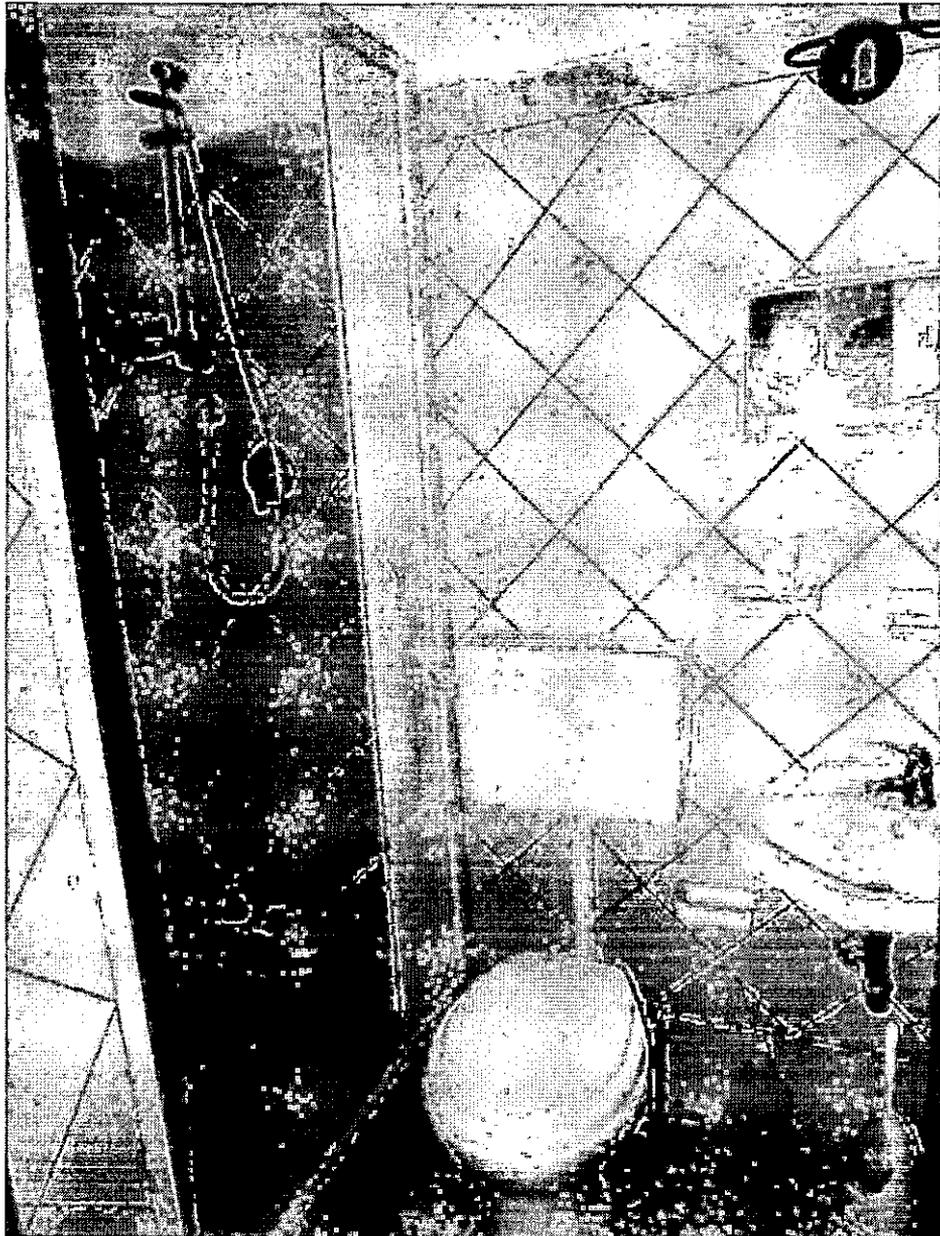


Foto n. 22.

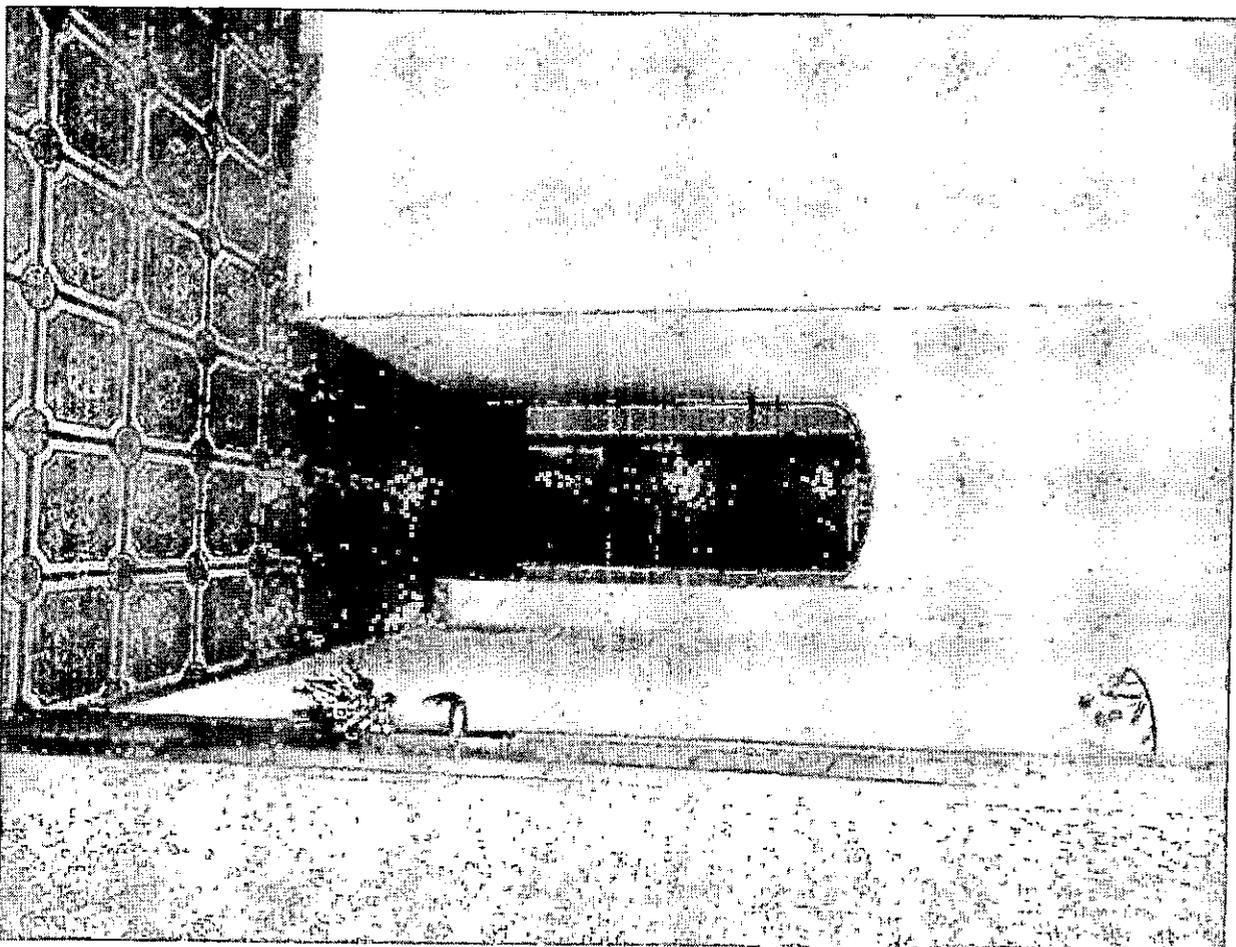


Foto n. 23.



Foto n. 24.



Foto n. 25.



Foto n. 27.



Foto n. 28.



Foto n. 29.



Foto n. 30.

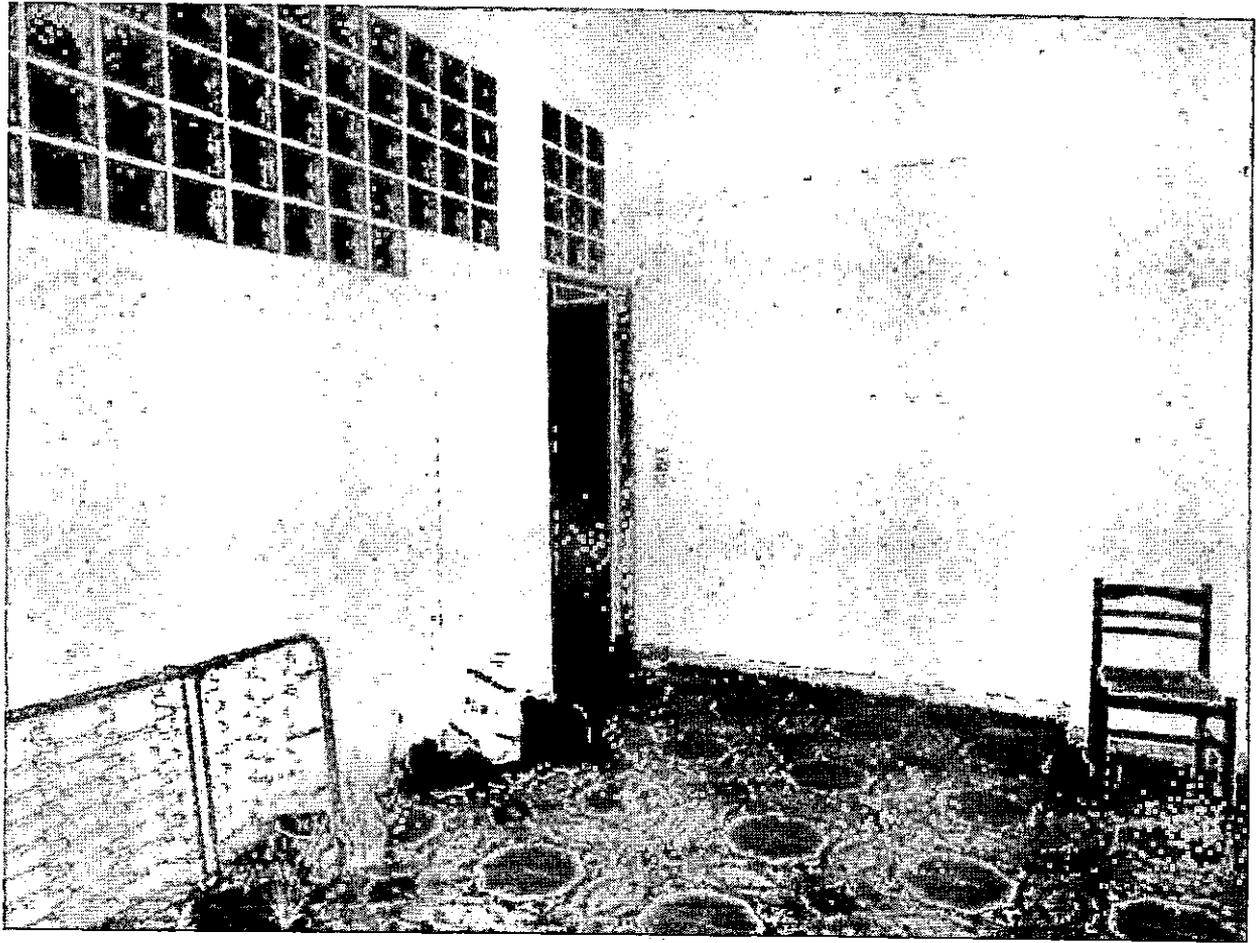


Foto n. 31.



Foto n. 32.

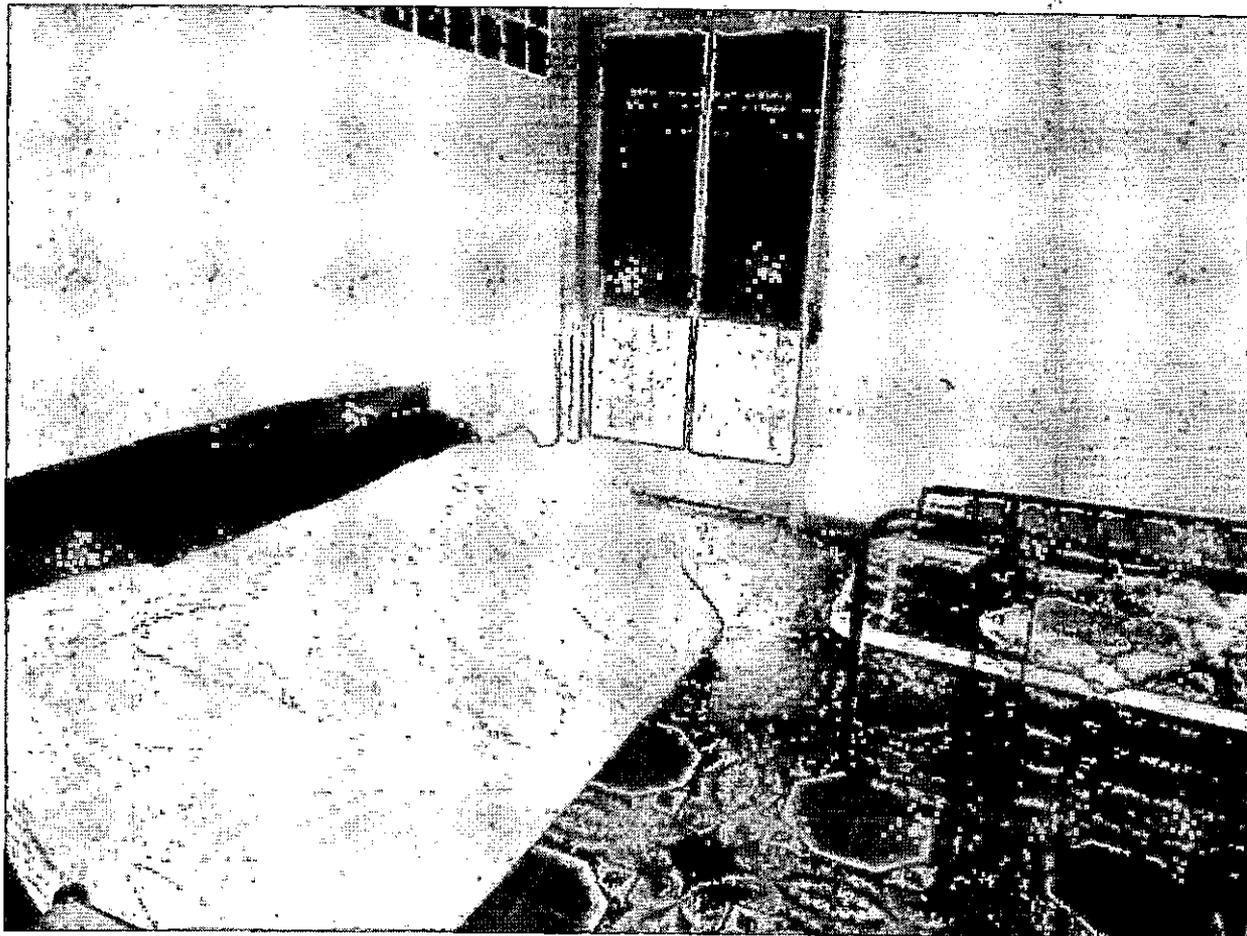


Foto n. 33.

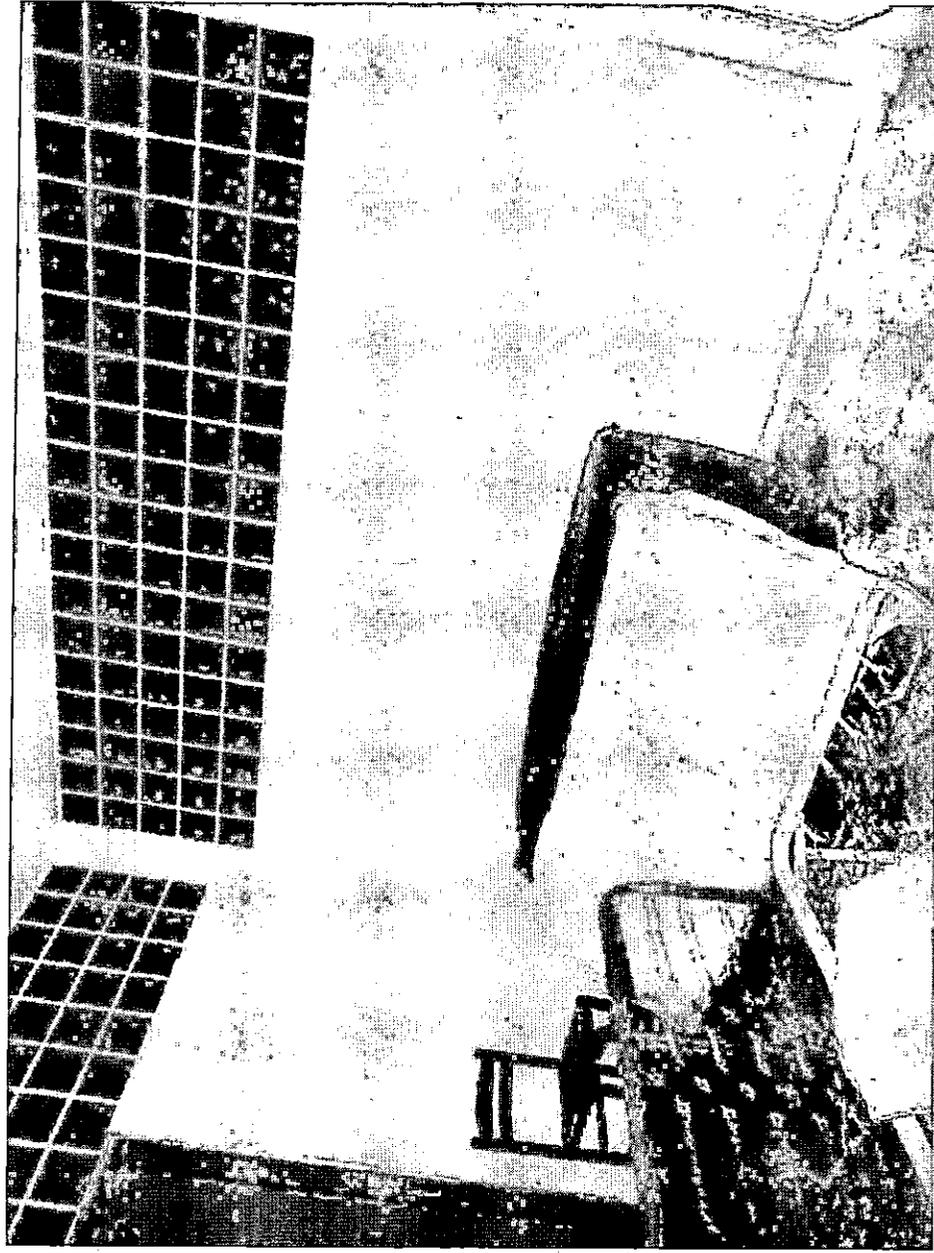


Foto n. 35.



Foto n. 36.

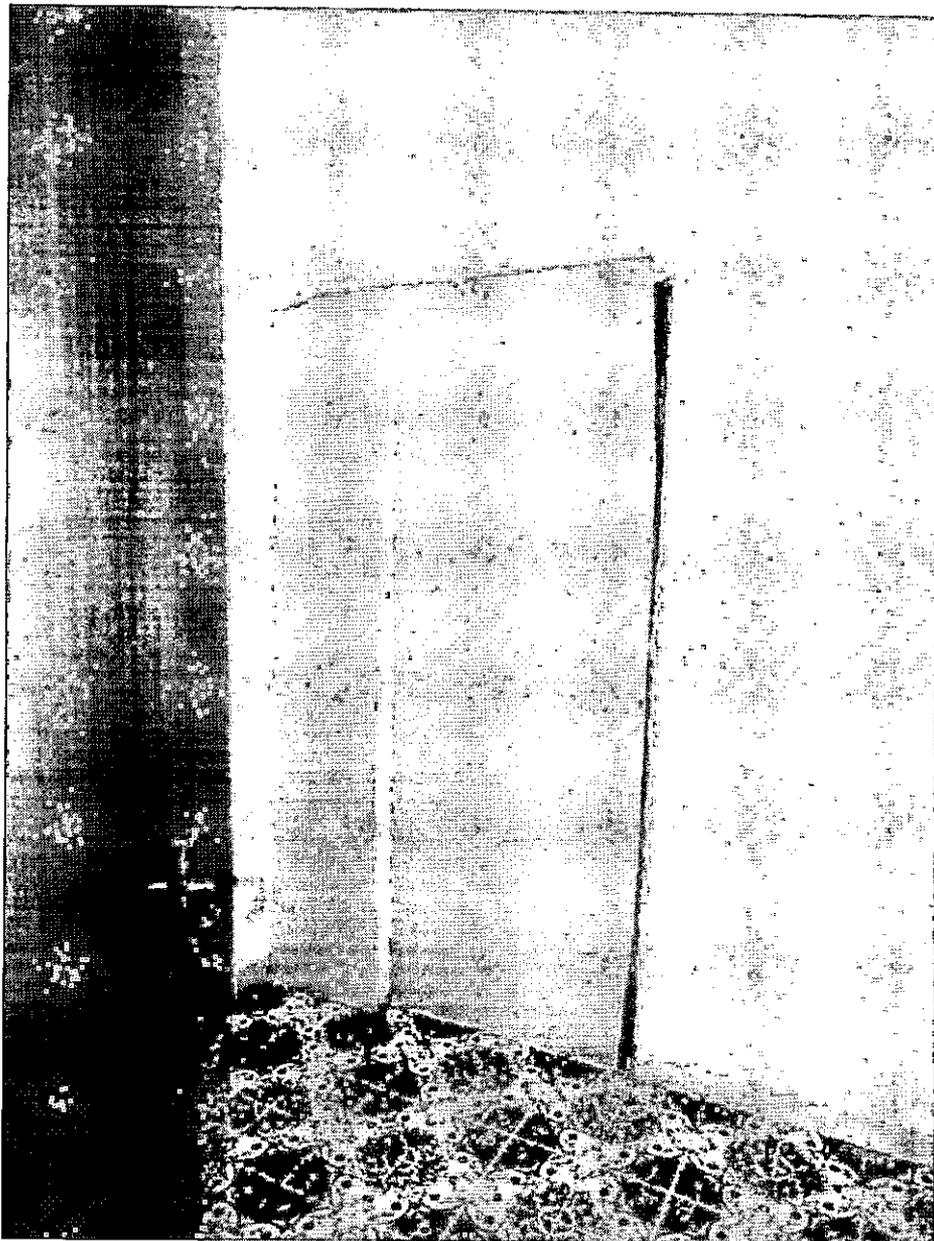


Foto n. 37. Porta realizzata per la fusione del sub 9 e del sub 10

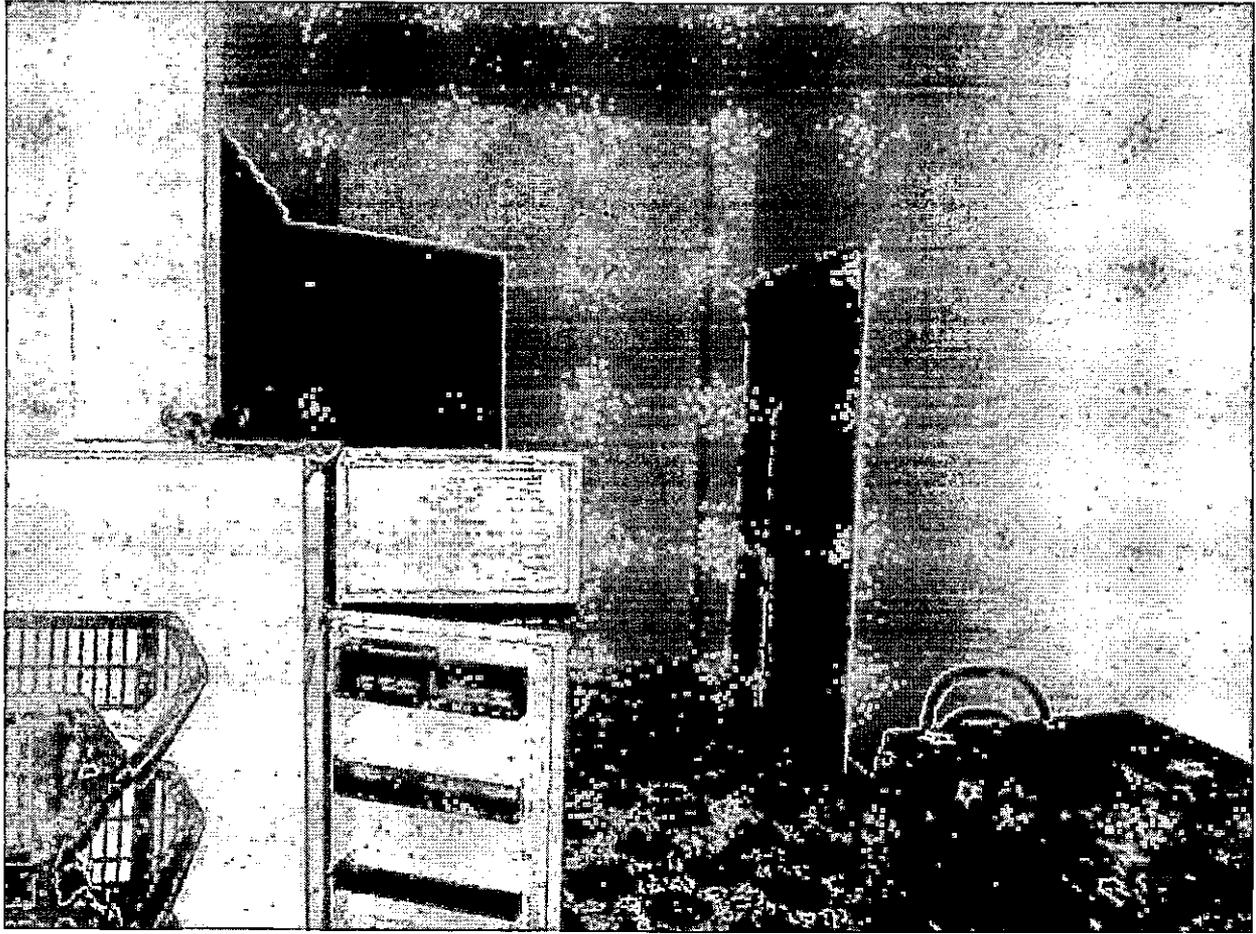


Foto n. 38. Porta realizzata per la fusione del sub 9 e del sub 10

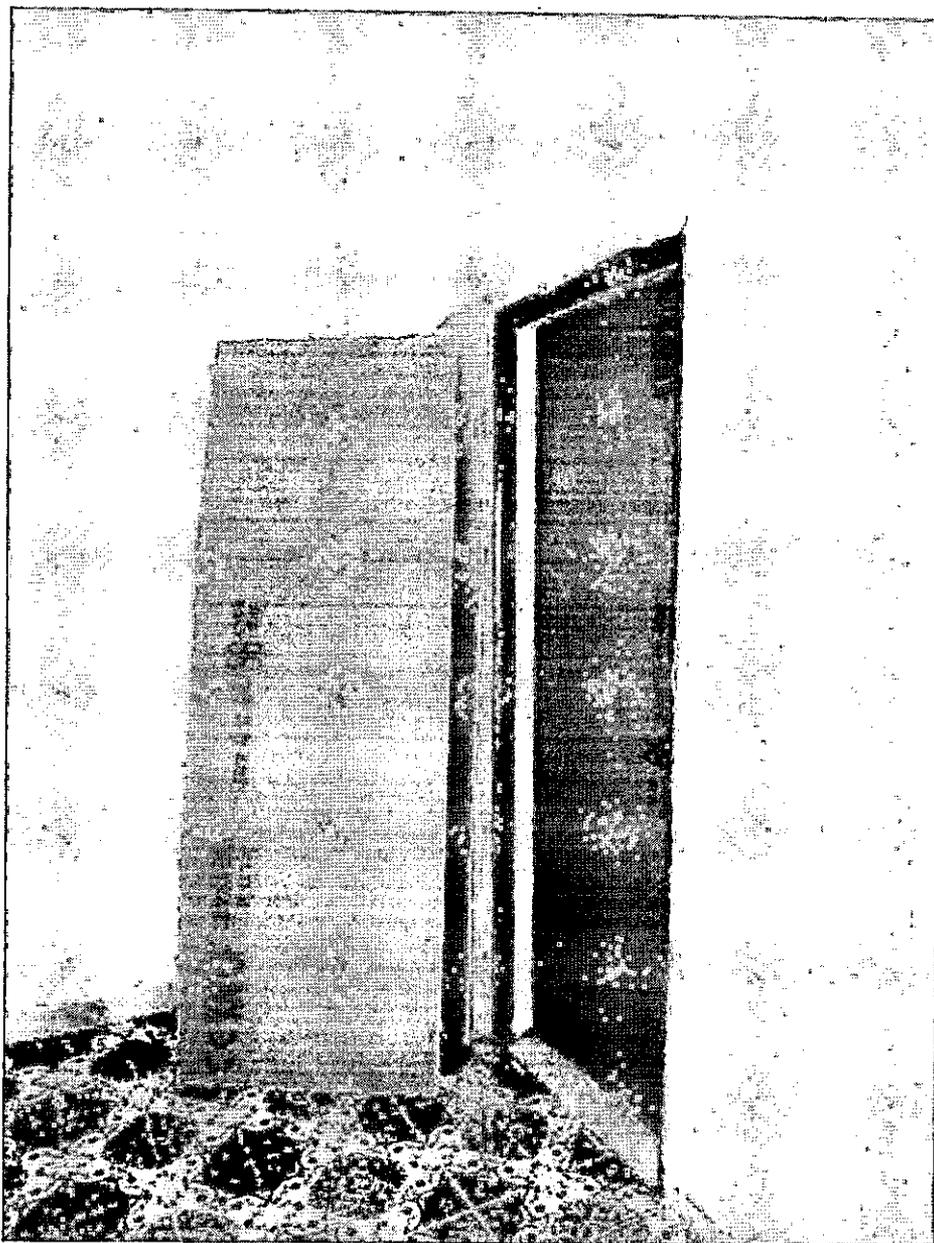


Foto n. 39. Porta realizzata per la fusione del sub 9 e del sub 10



Foto n. 40.

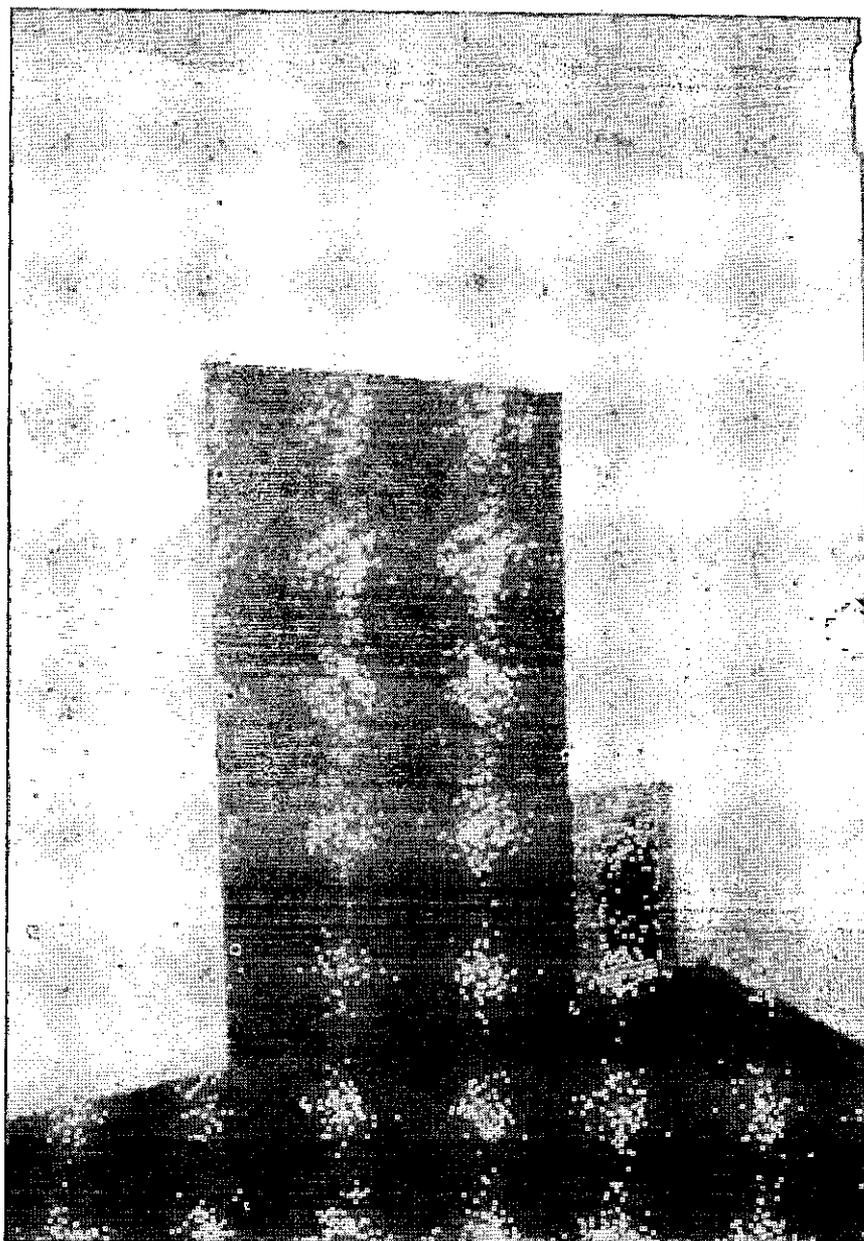


Foto n. 41. Porta realizzata per la fusione del sub 9 e del sub 10



Foto n. 42.



Foto n. 43.

0123456789-1011-121314151617181920

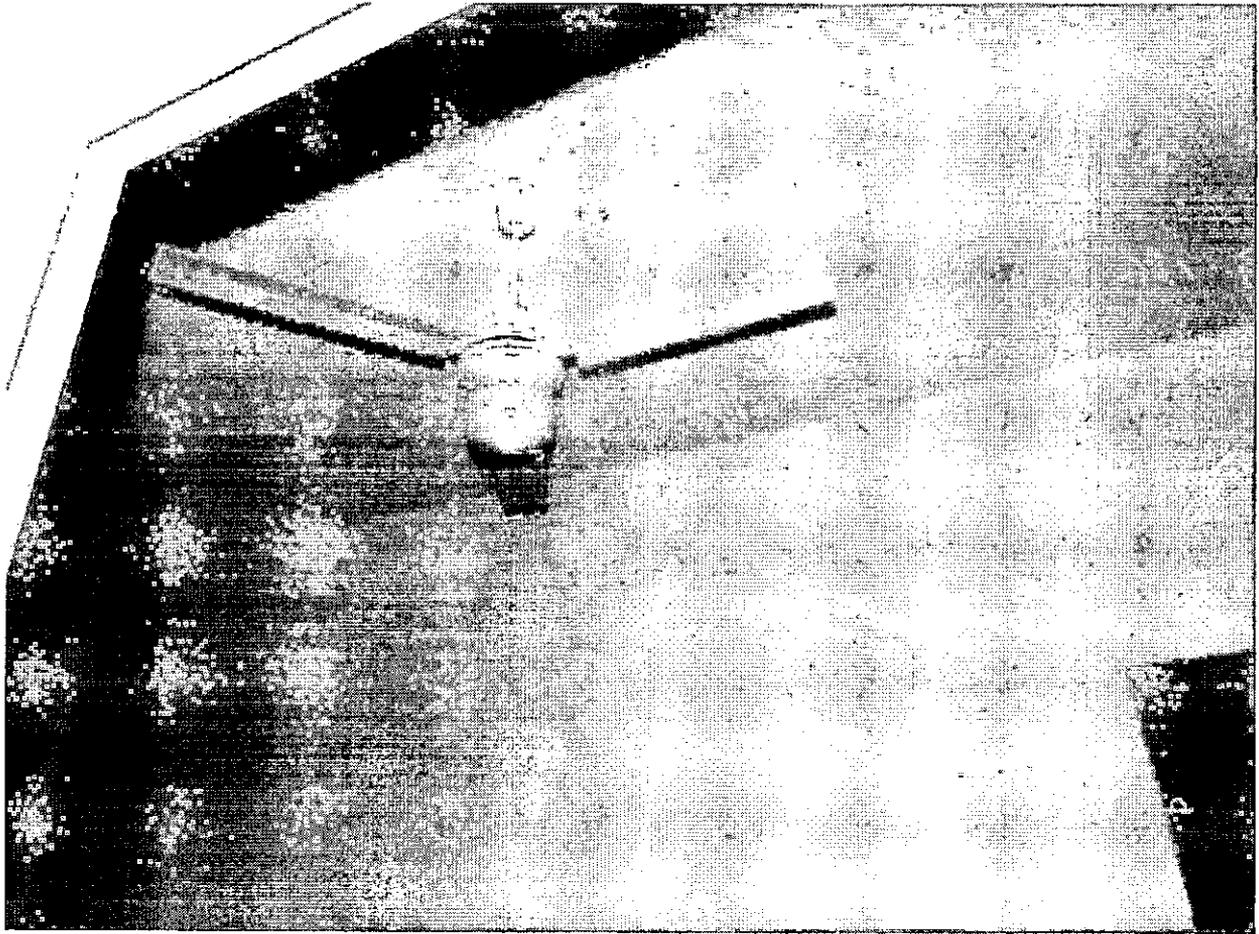


Foto n. 44.

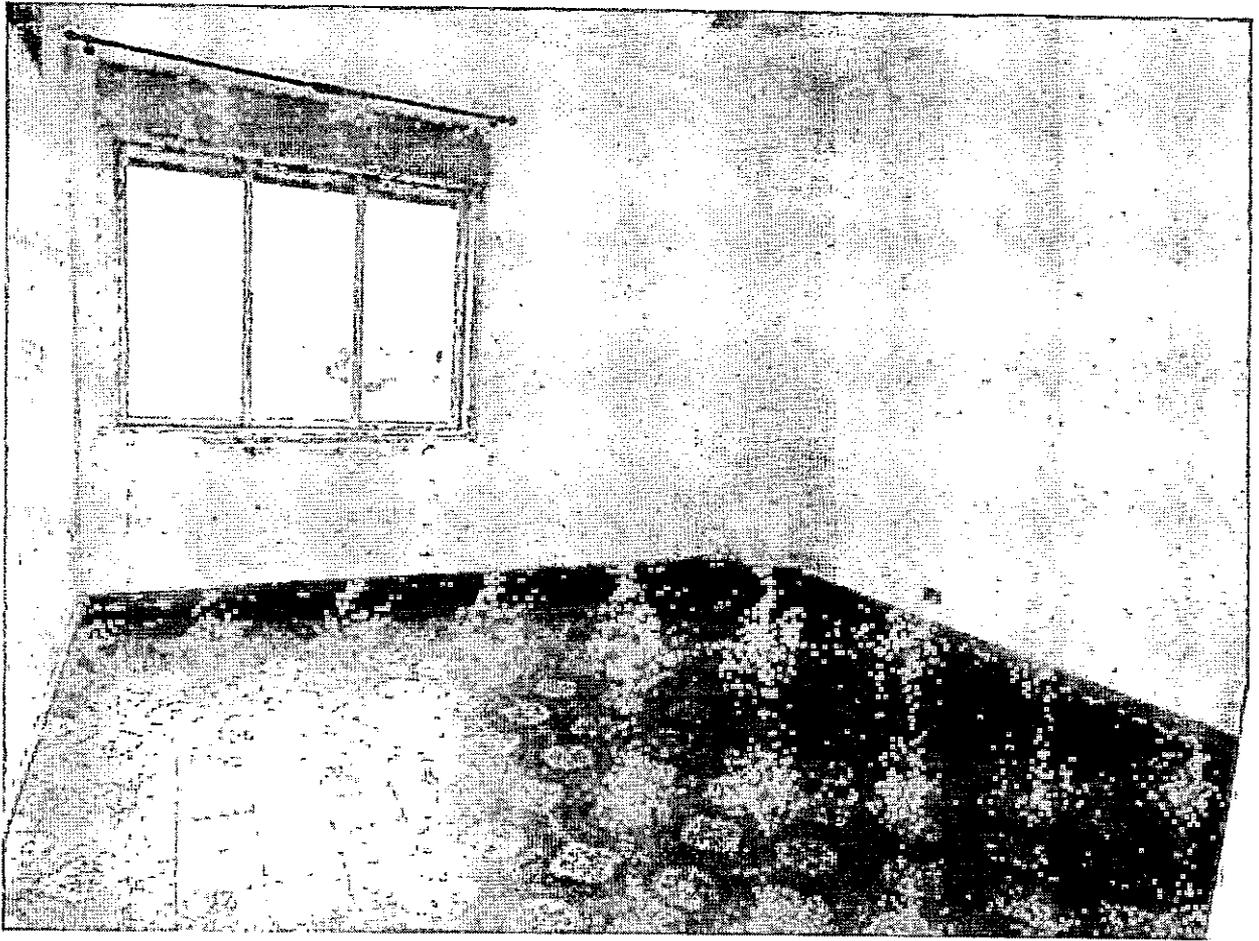


Foto n. 45.

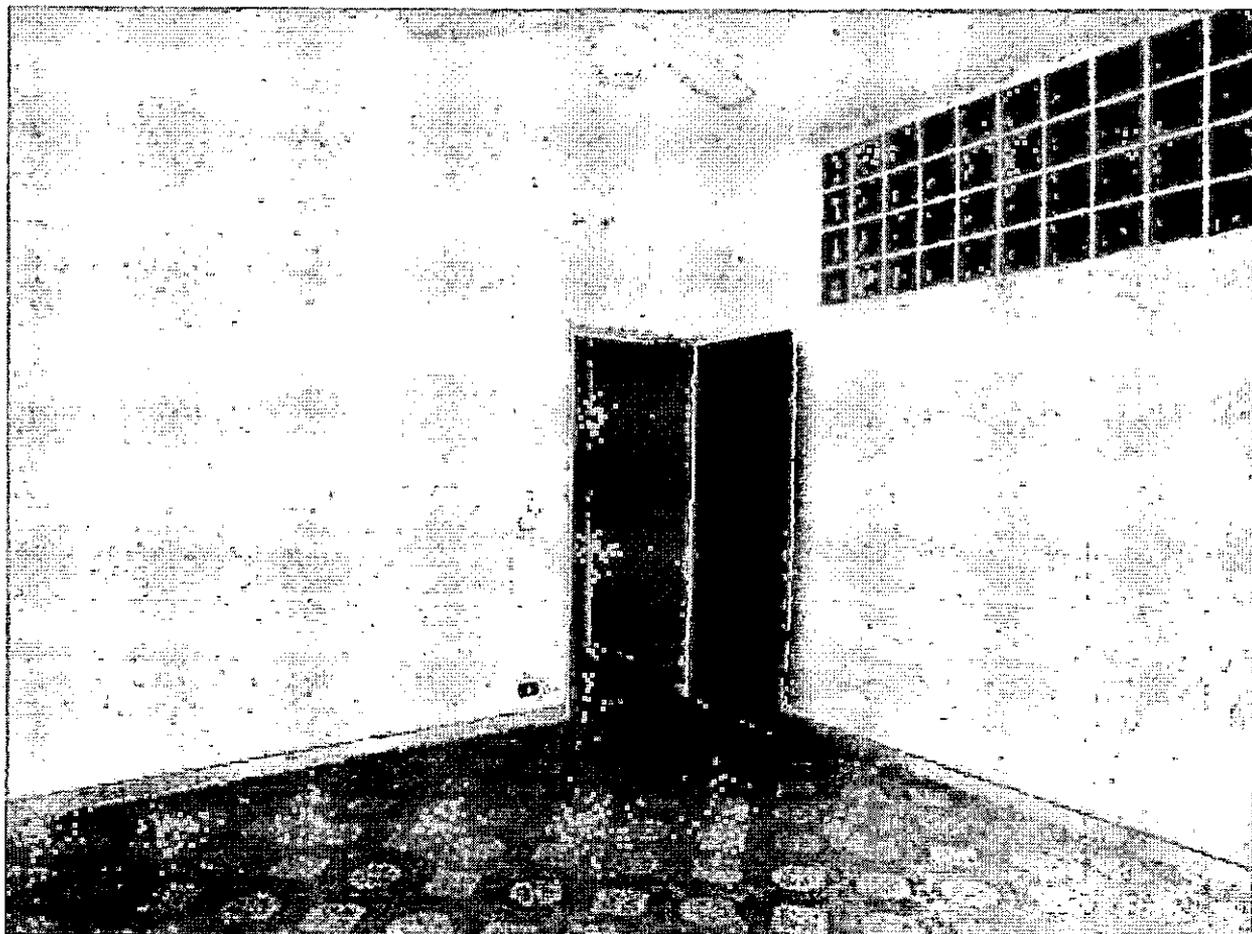


Foto n. 46.

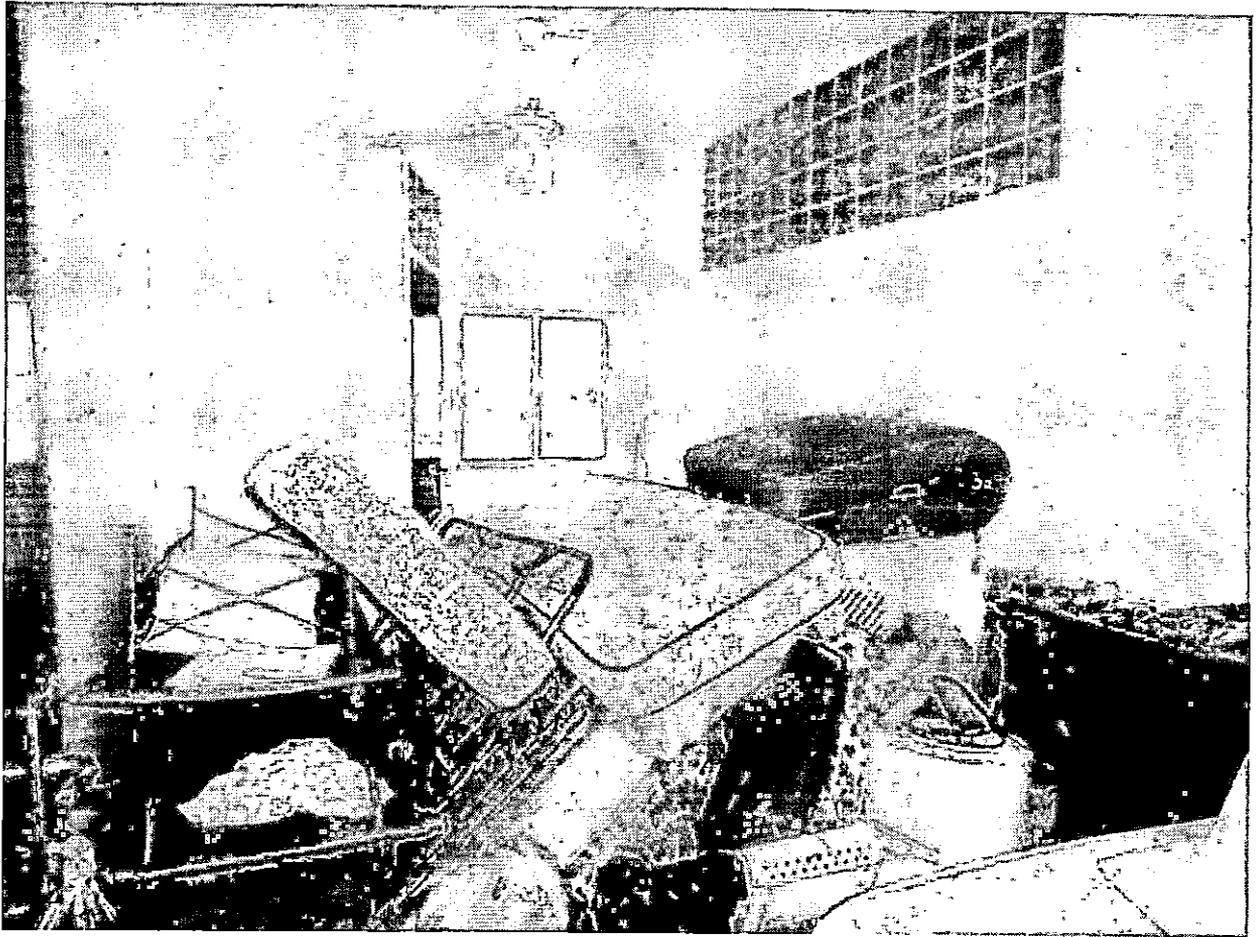


Foto n. 47.



Foto n. 48.

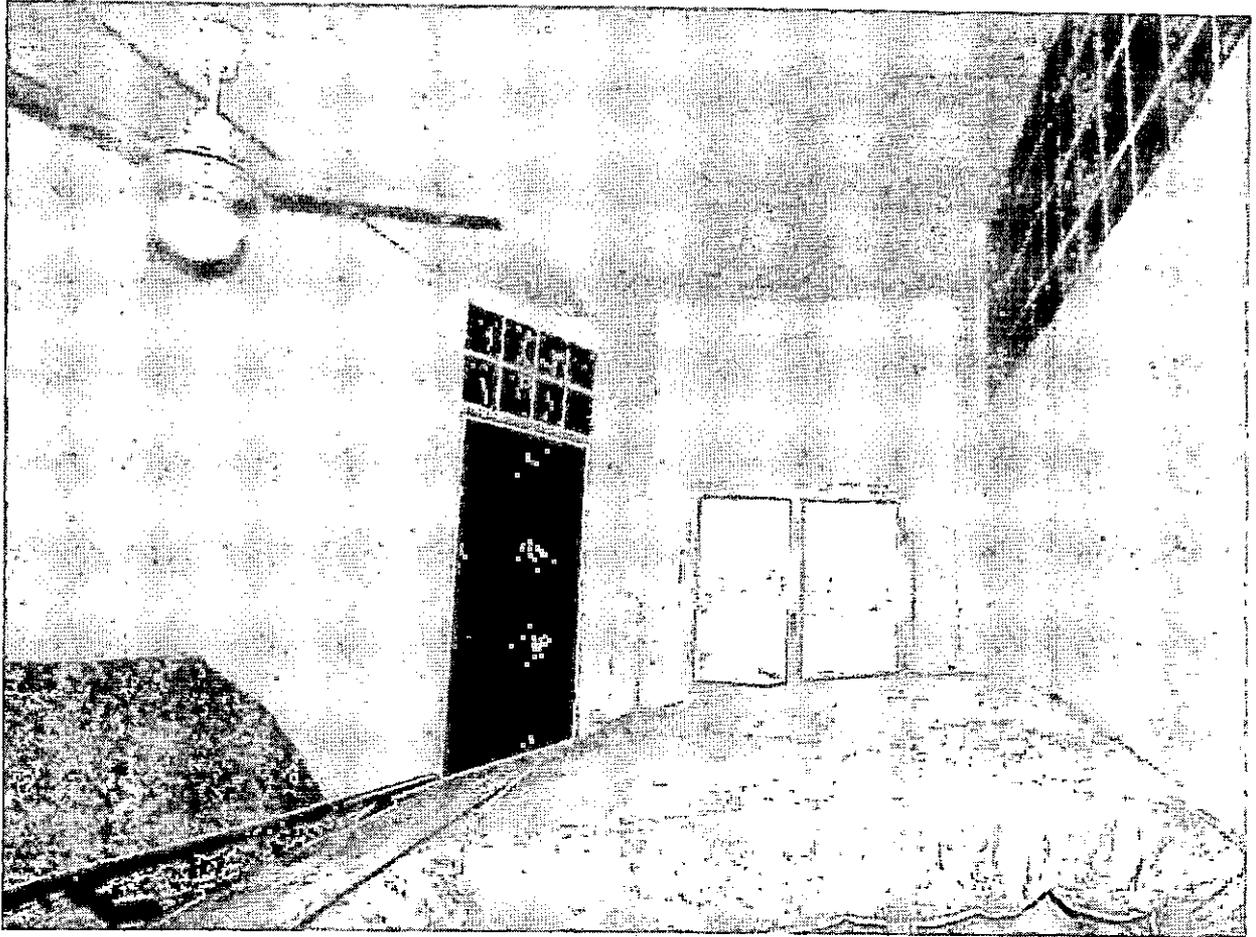


Foto n. 49.



Foto n. 50.

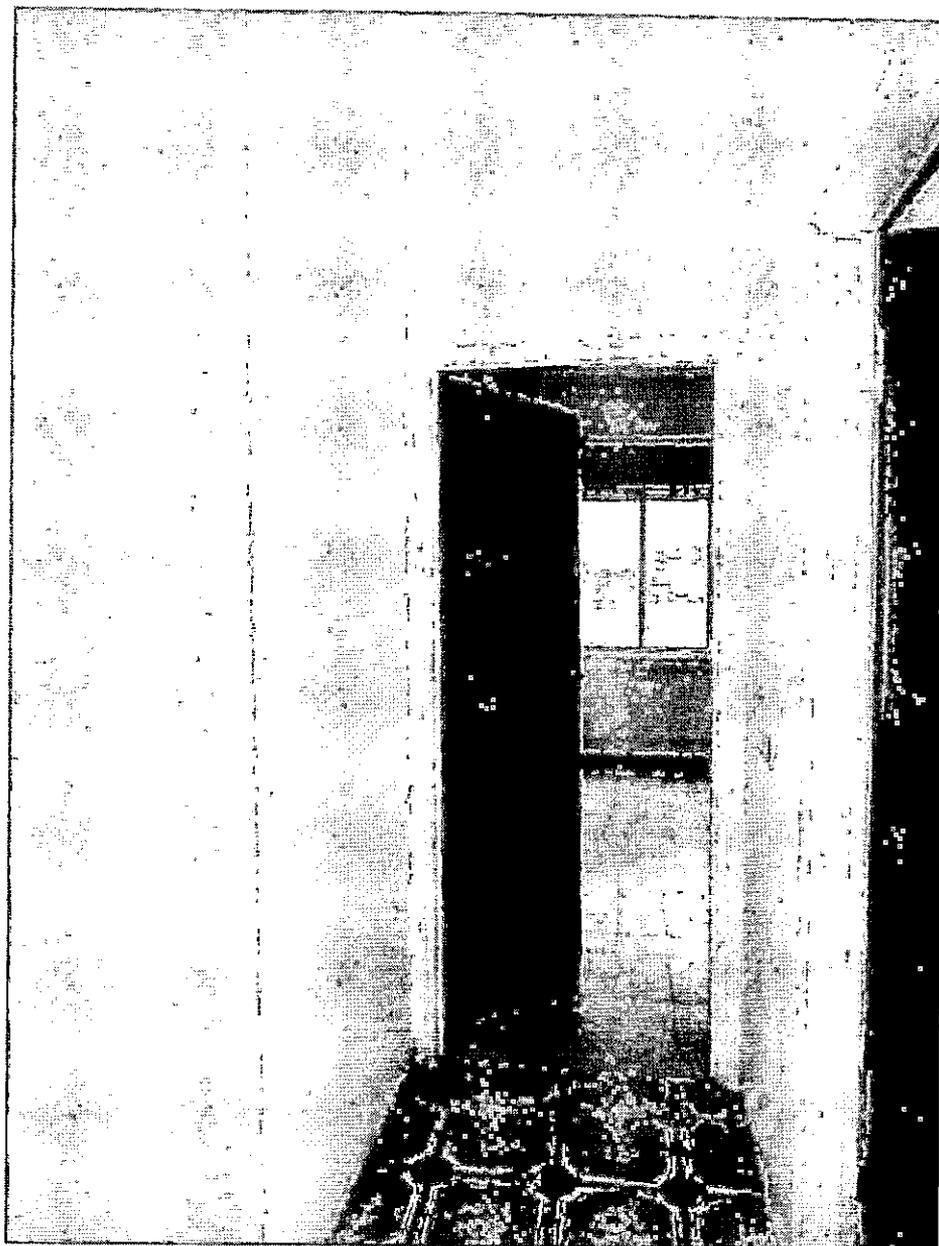


Foto n. 51.

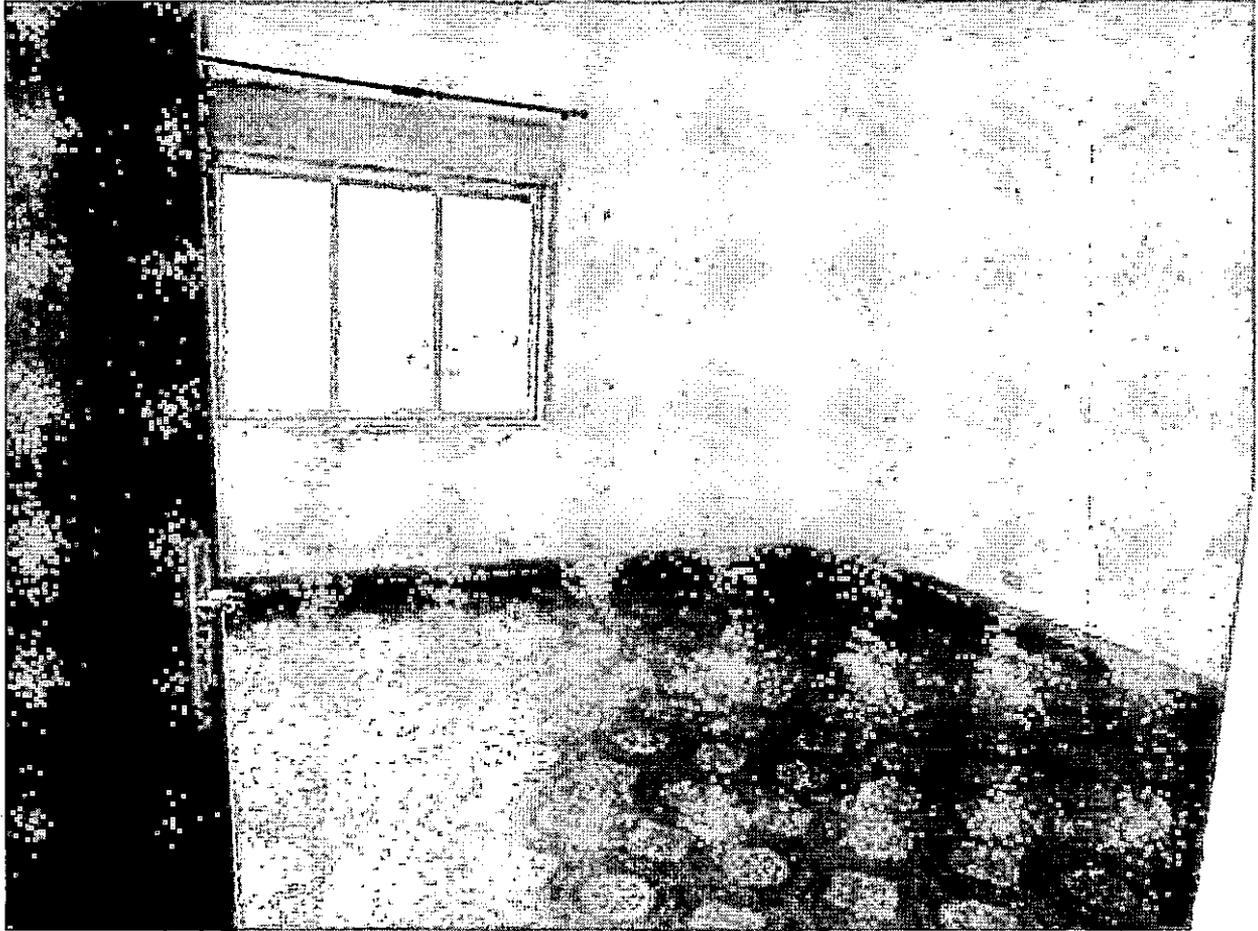


Foto n. 52.

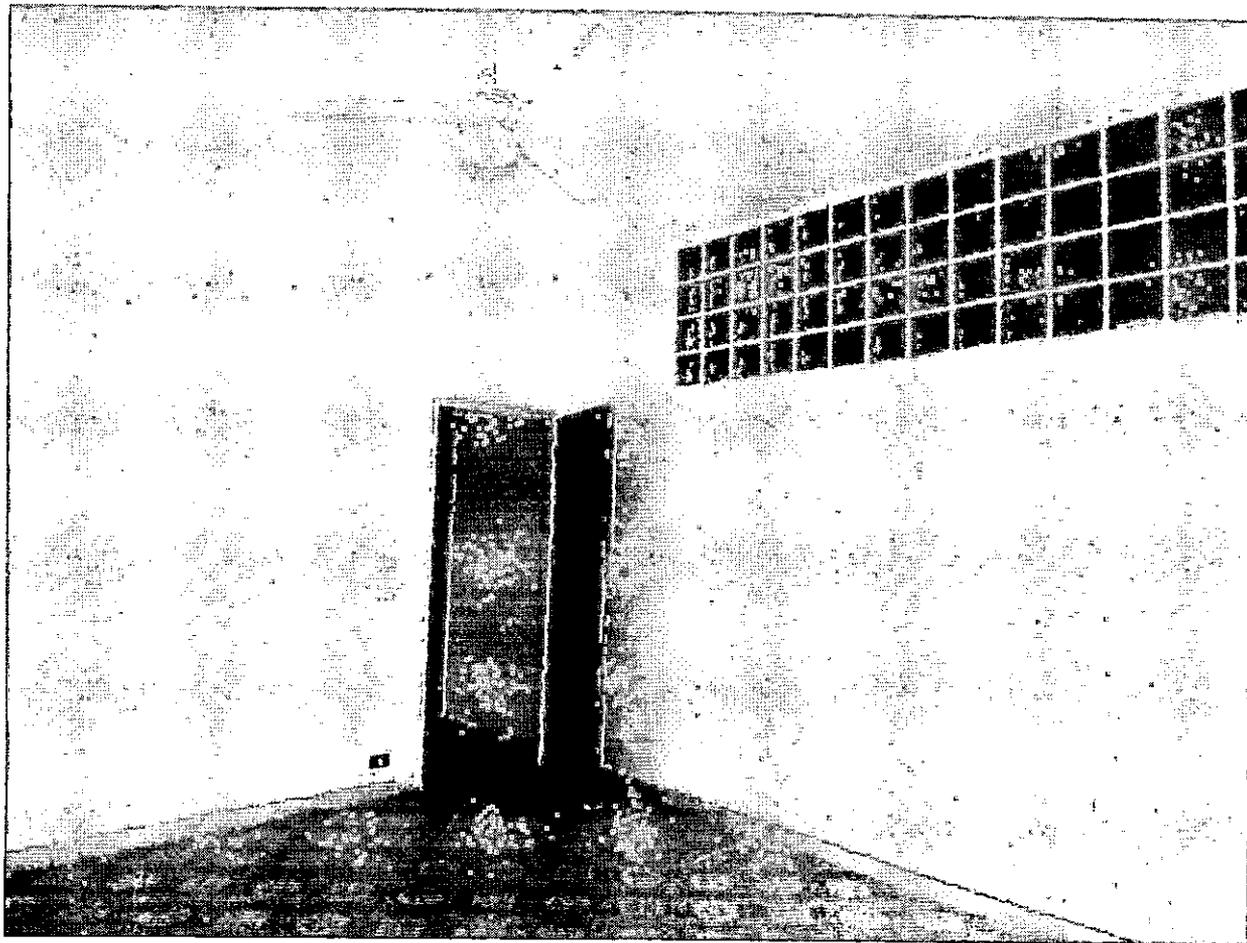


Foto n. 53.

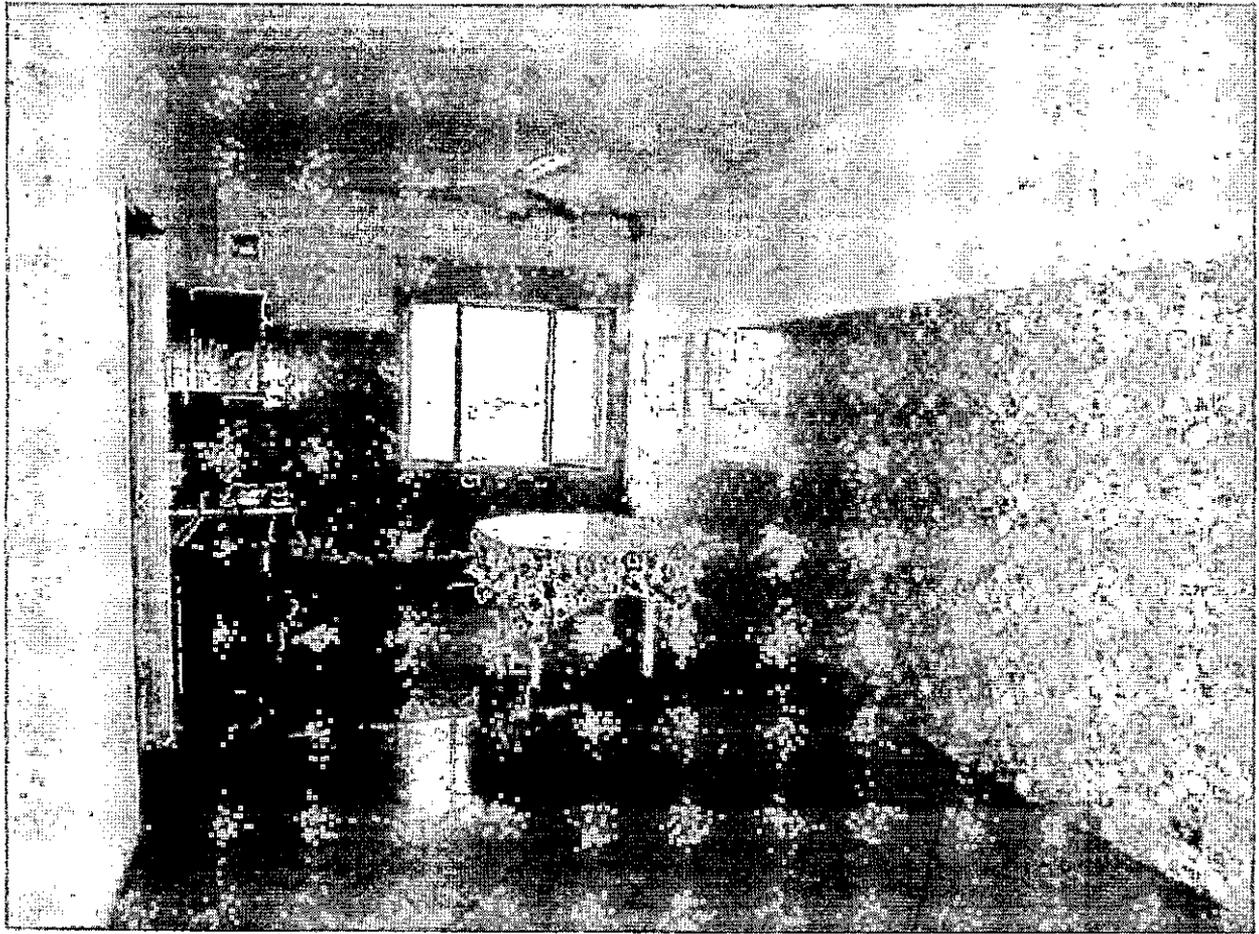


Foto n. 54.

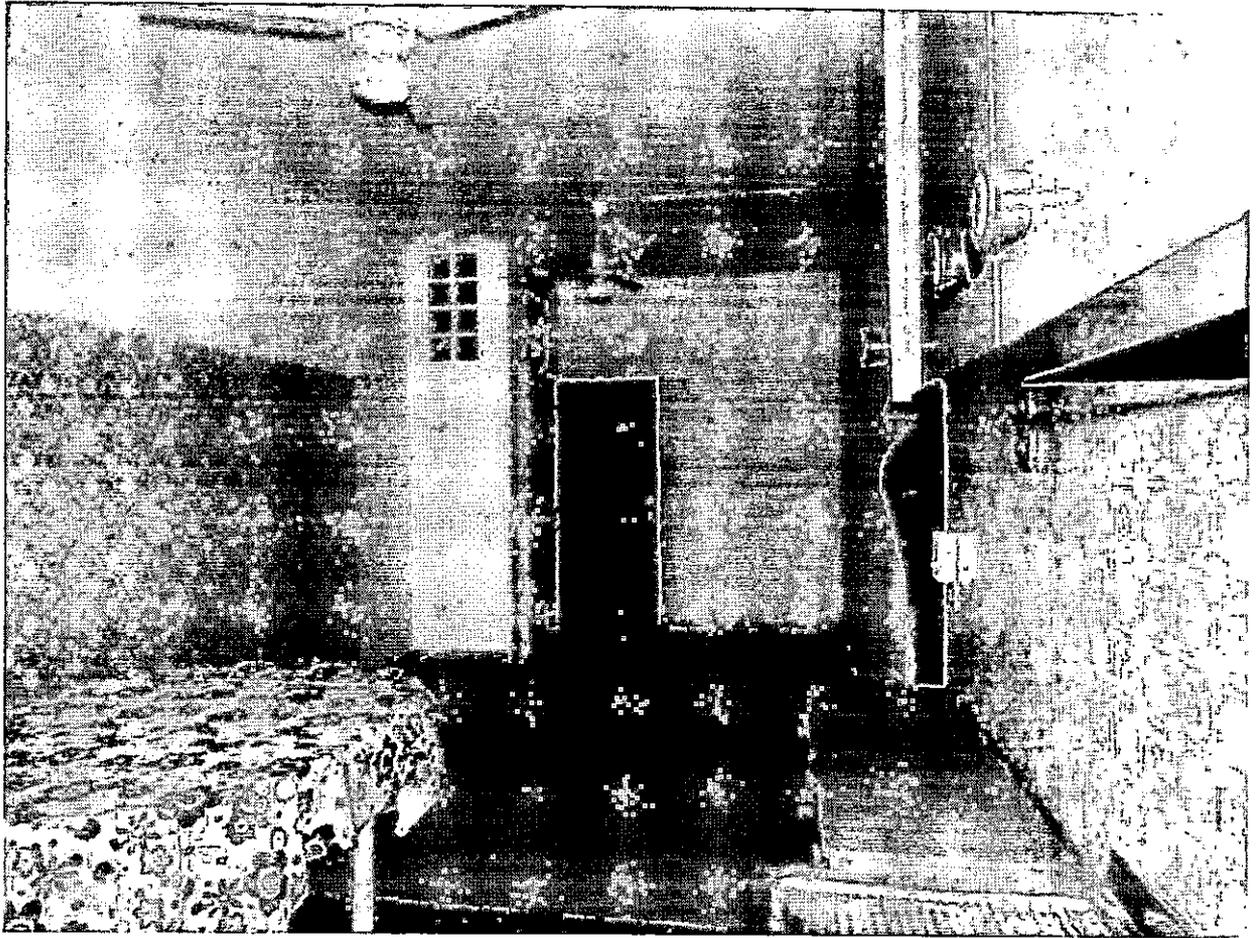


Foto n. 55.



Foto n. 56.

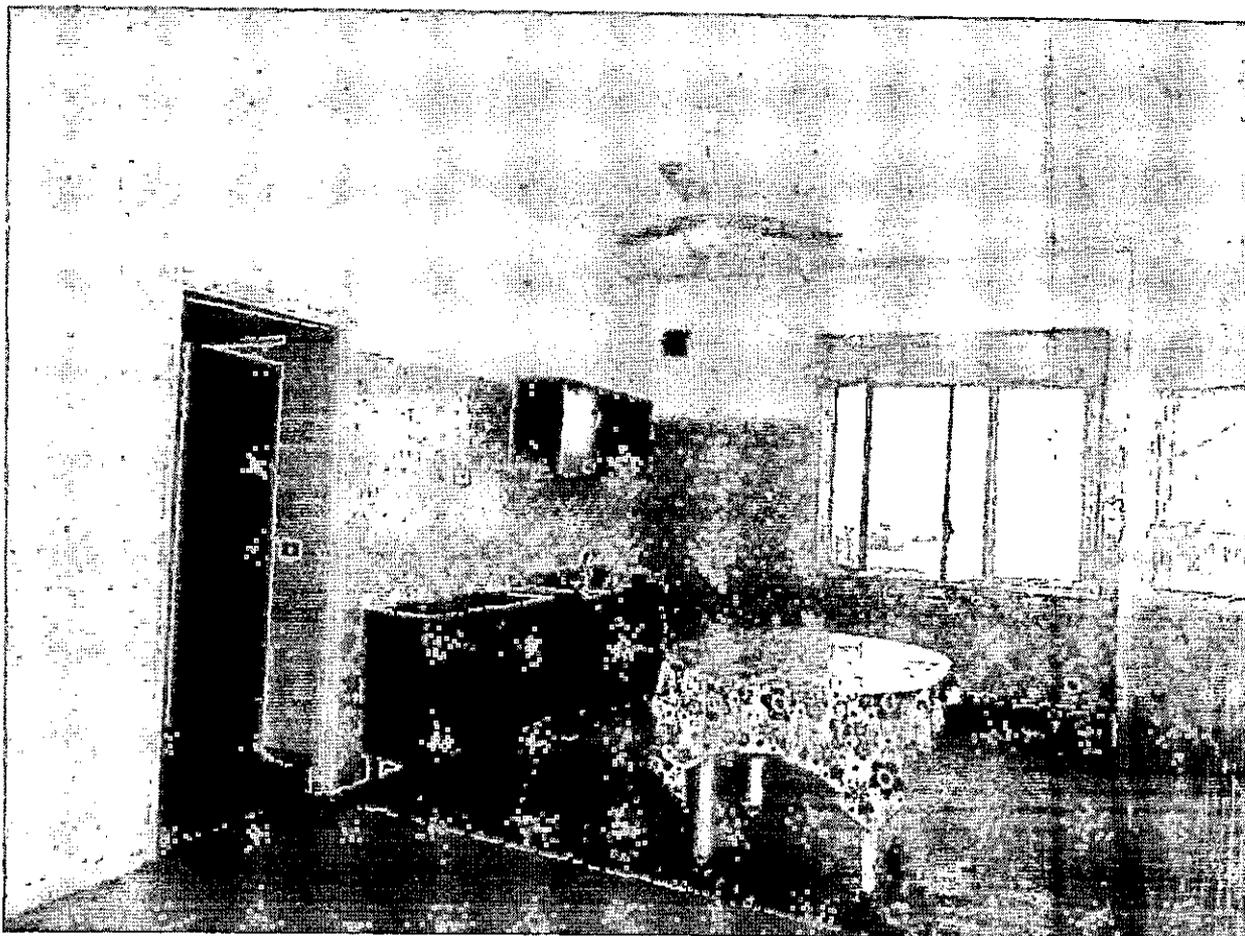


Foto n. 57.



Foto n. 58.

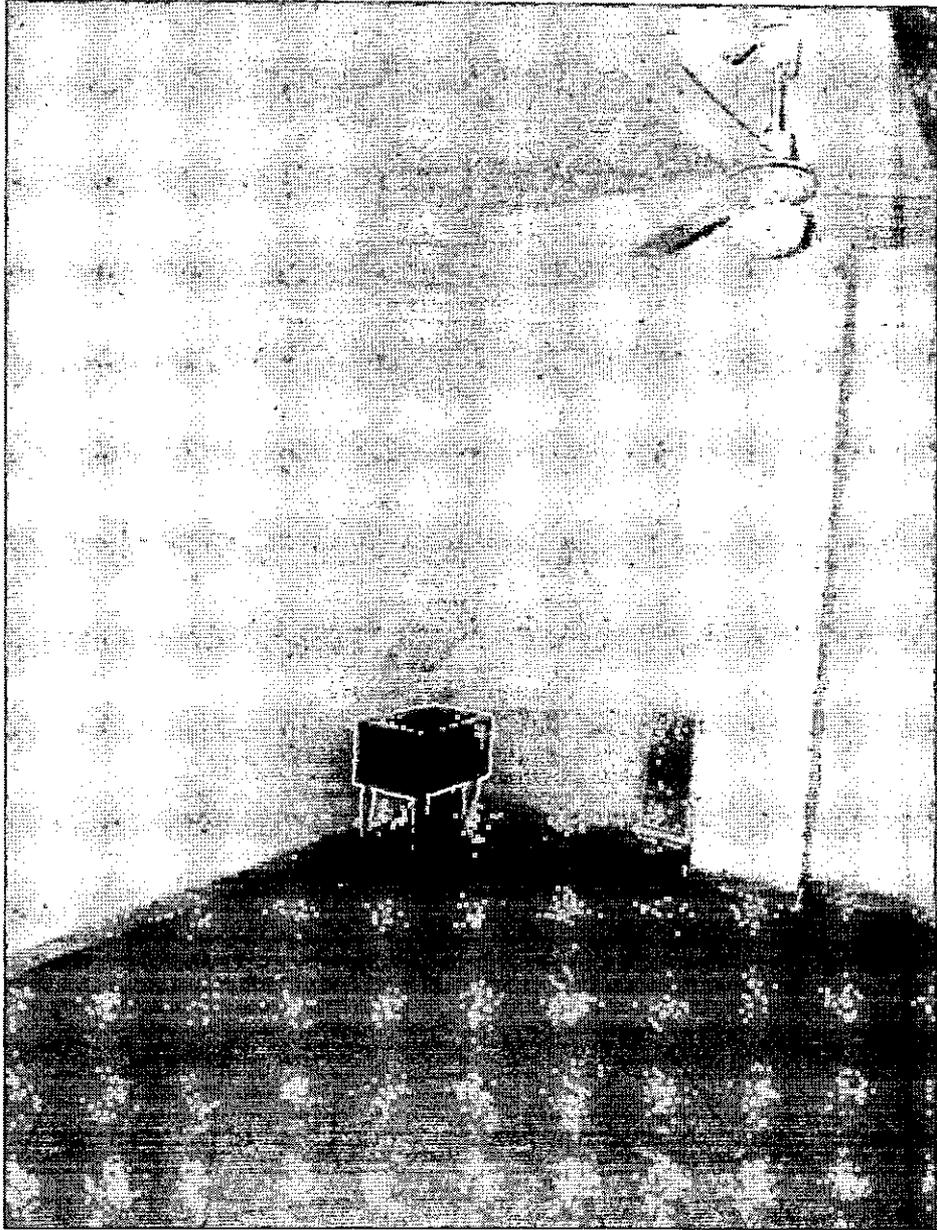
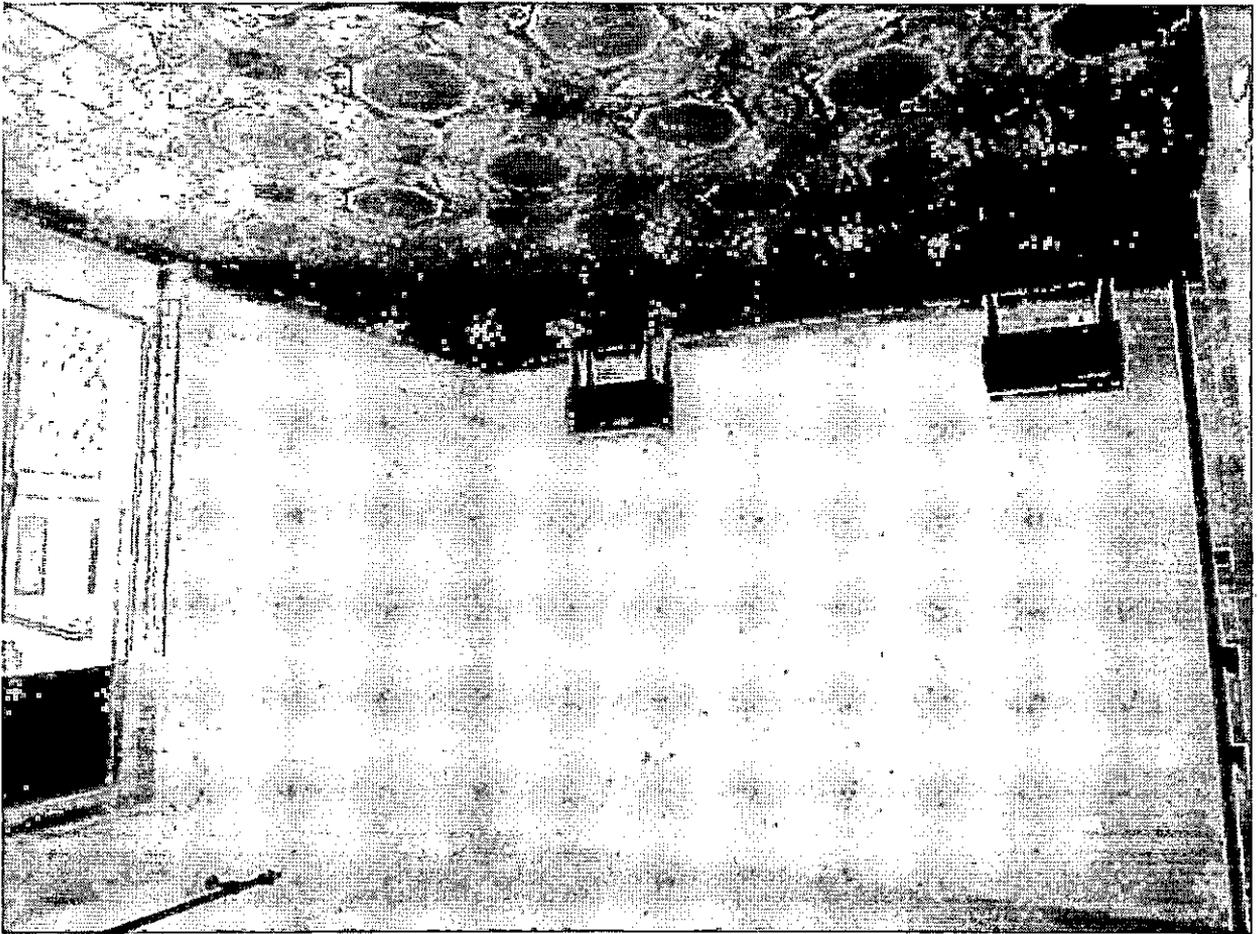


Foto n. 59.

Foto n. 60.



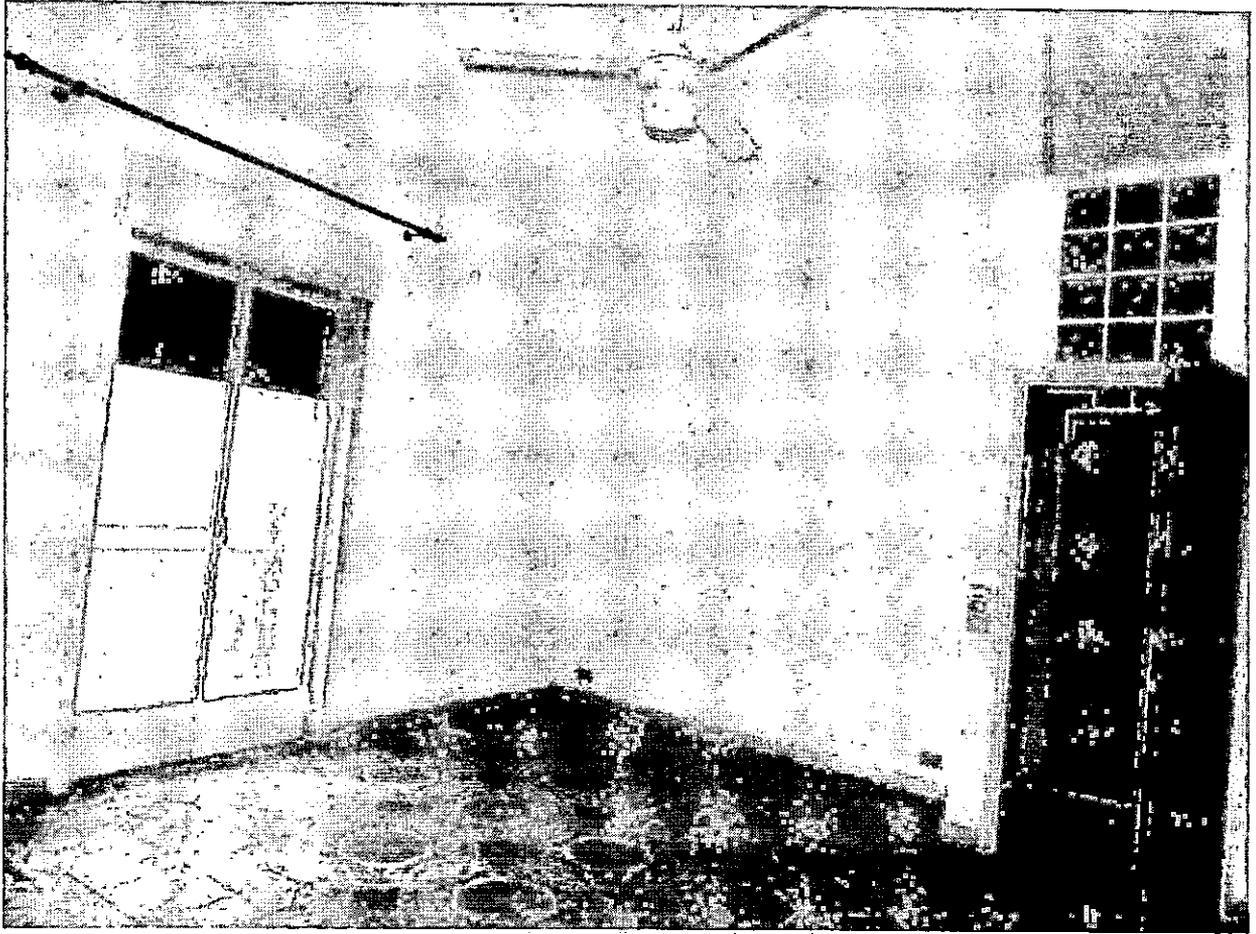


Foto n. 61.

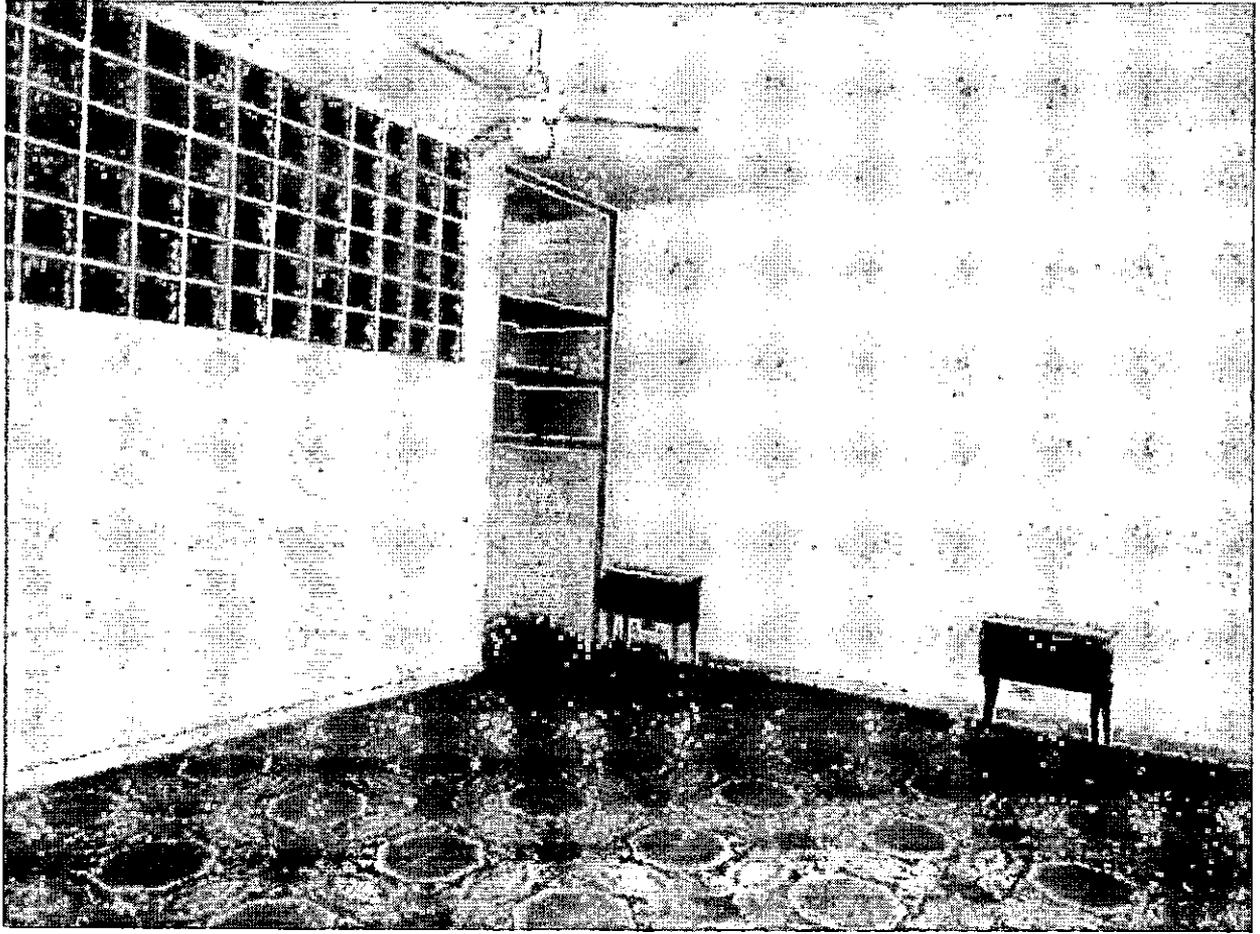


Foto n. 62.

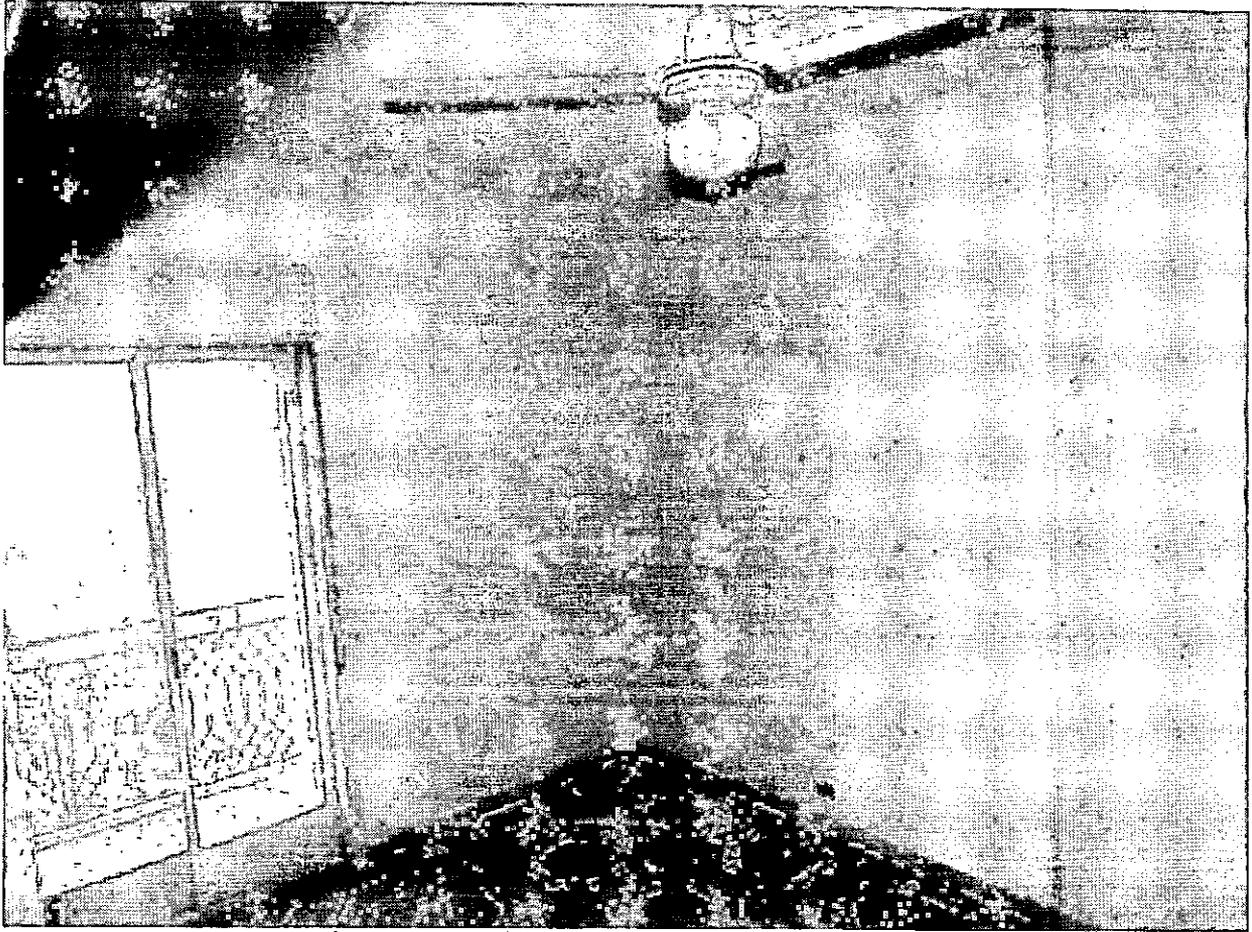


Foto n. 63.

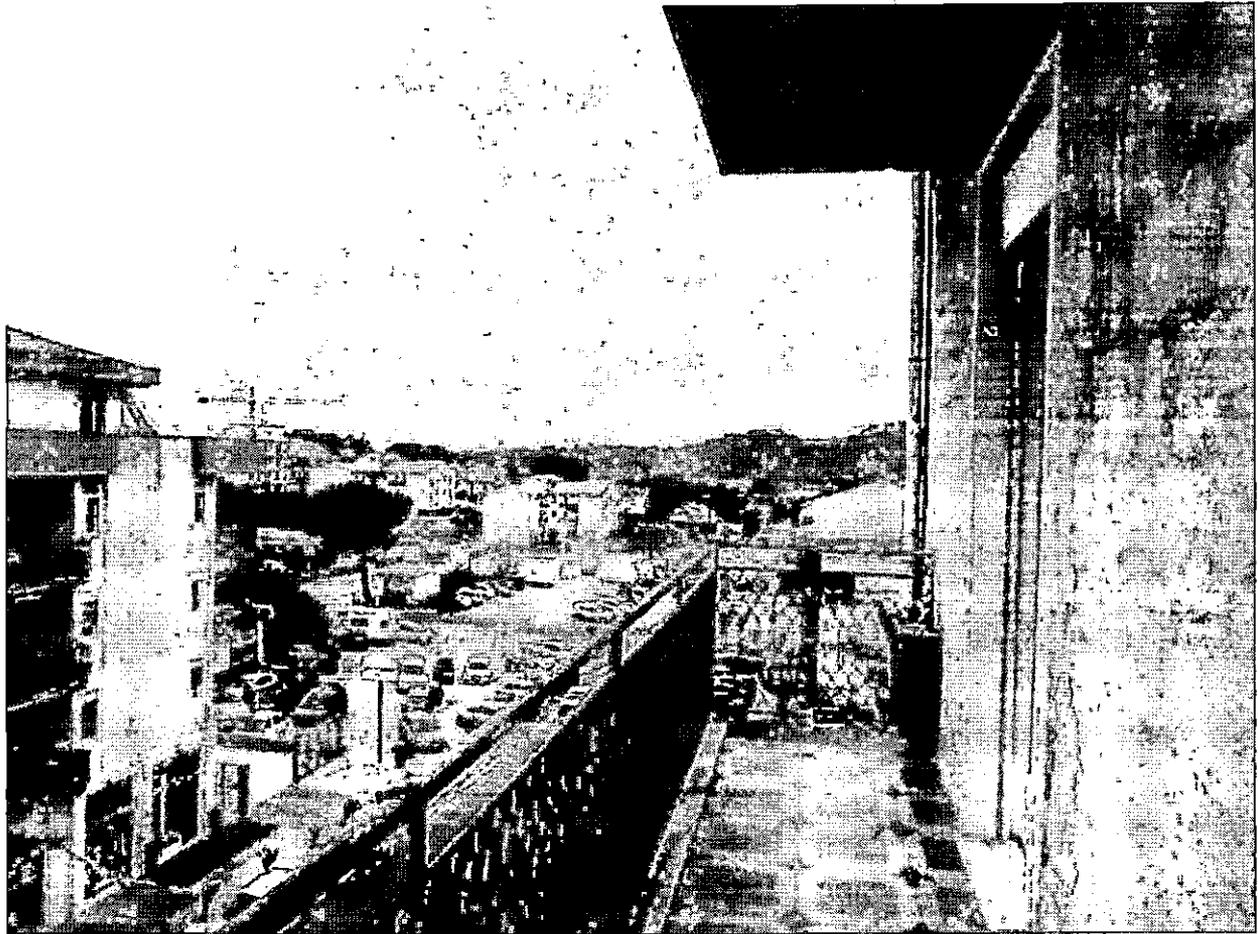


Foto n. 64. Foto dell'esterno lato sud Immobile 1 Sub 13



Foto n. 65. Interno Immobile 2 Locale Autorimessa Sub 3



Foto n. 66. Interno Immobile 2 Locale Autorimessa Sub 3

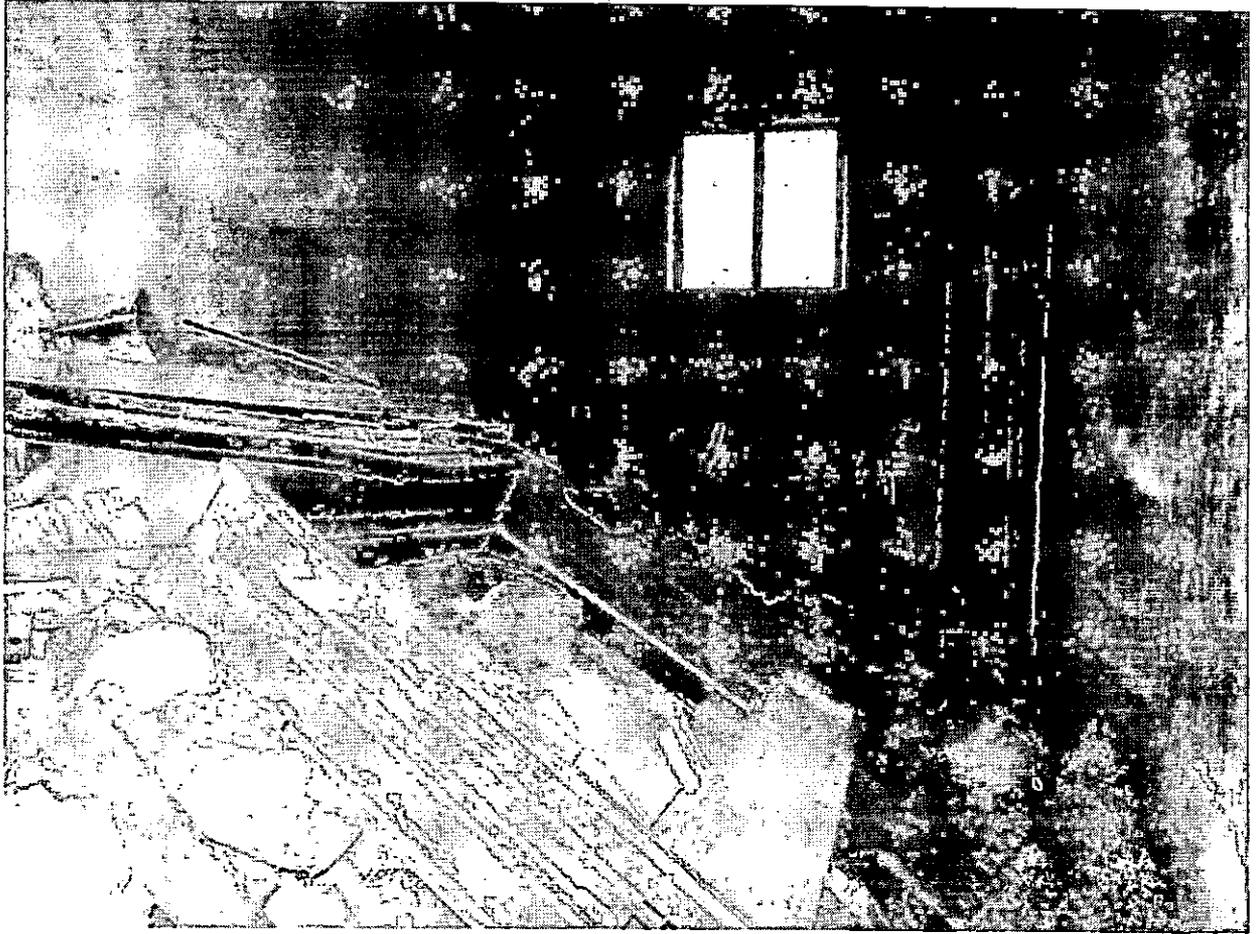


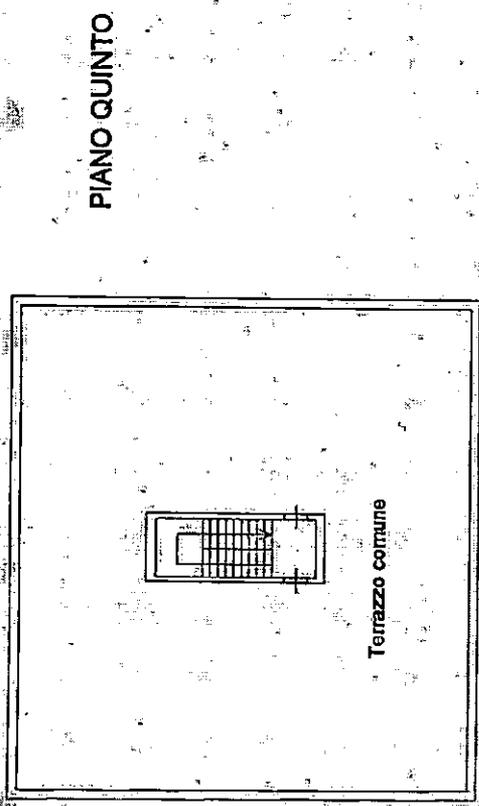
Foto n. 67. Interno Immobile 2 Locale Autorimessa Sub 3

Compilata da:
Grasso Filippo/Gardan
iscritto all'albo
Ingegneri
Prov. Enna

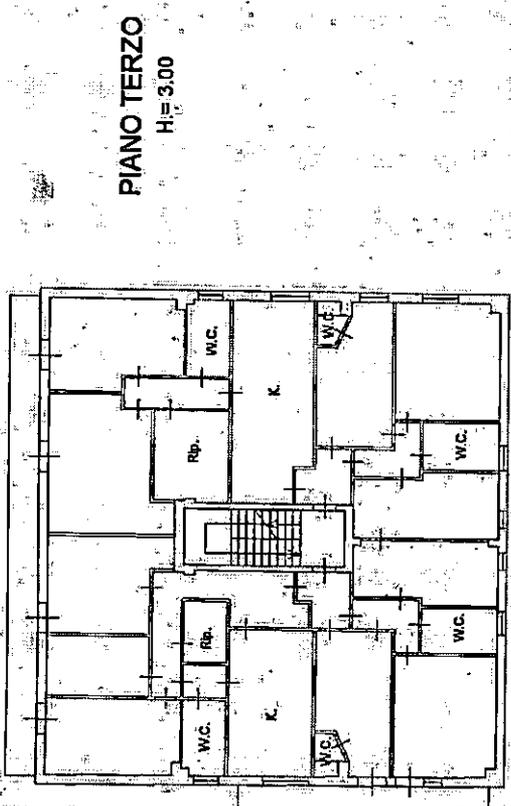
Identificativi catastali:
Foglio: 128
Particella: 201
Subalterno: 13

Richiedente professionista n. EN0082372 del 23/07/2009
Foglio: 128 Particella: 201 - Subalterno 13 - S. 13
Comune di Enna - Comune di Piazza Armerina
Via Alessandro Manzoni
civ. 117

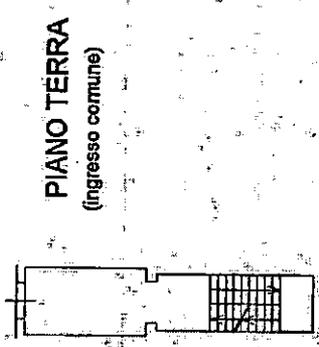
Agenzia del Territorio
CATASTO FABRIGIARDI
Ufficio provinciale di
Enna
Scala 1:200



PIANO QUINTO



PIANO TERZO
H=3.00



PIANO TERRA
(ingresso comune)

VIA A. MANZONI



MOD. LARIO
Cat. N. 7 368



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
30

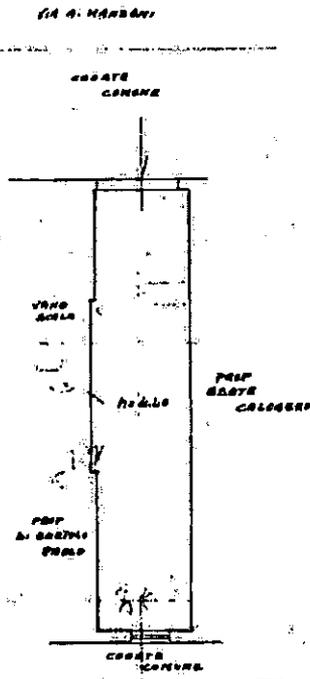
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IL NUOVO LOGO SI APPLICA A...

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PIAZZA ARNERINA** Via **VIA A. HANZONI**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ENNA**



PIAZZA CALABRO



06619357

ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **GEOM. MONTEROSSO MARCELLO**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI** della Provincia di **ENNA**

DATA **21-4-76**

Firma: *Monterosso Marcello*

Comuni di PIAZZA ARNERINA (G. 580) - Foglio 128 Particella 201 - Subalterno 3 - Sub. 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

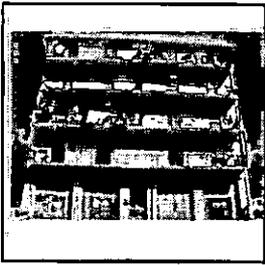
Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro: Perizia Tecnica d'Ufficio

Dati identificativi



Regione: SICILIA
 Comune: PIAZZA ARMERINA
 Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 117
 Piano: 3
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 37°23'7" Long: 14°21'54"

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1968
 Superficie utile riscaldata (m²): 348.00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 1 230.27
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	PIAZZA ARMERINA (EN) - G580	Sezione	Foglio	128	Particella	13
Subaltemi	da	a	\ da	a	\ da	a
Altri subaltemi						

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

EP_{gl,nren}

132.1540 kWh/m²anno

- Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	583.94 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 132.15 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4520.12 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.79 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 24.90 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Realizzazione nuovo impianto, con riduzione dei ponti termici, messa in opera di nuovi infissi per l'esterno	No	0.0	G (0)	0.00 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Omar Rizzo
Indirizzo	Via Nazionale 74
E-mail	studioingegnererizzo@gmail.com
Telefono	3208249708
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	degli Ingegneri di Enna n. 0742A - Albo dei Certificatori Energetici Regione Sicilia n. 20527
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Omar Rizzo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA di operare in qualità di dipendente di ente pubblico ovvero di organismo di diritto pubblico, operante nel settore dell'energia e pertanto dichiara che il requisito di indipendenza di cui all'articolo 3, il comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2011

Data di emissione 28/05/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

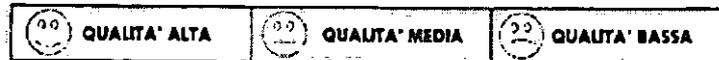
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgI,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

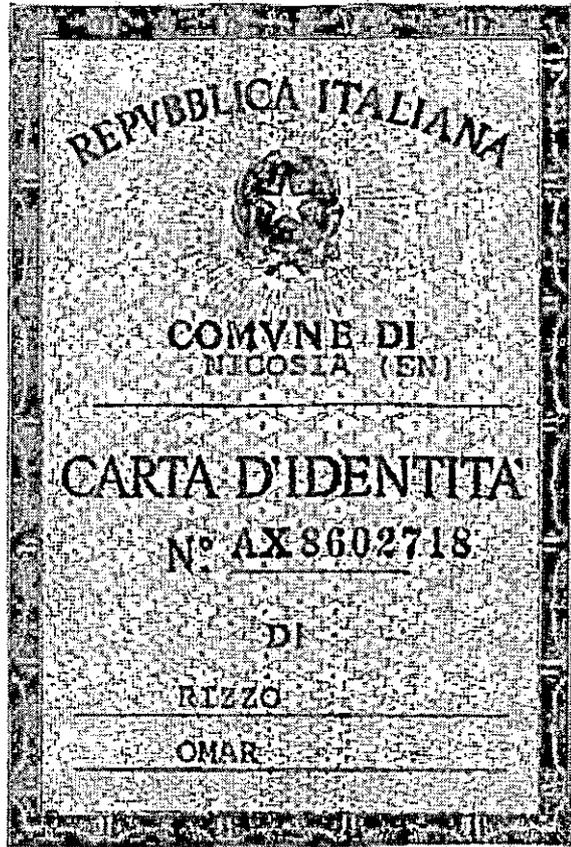
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Cognome..... RIZZO

Nome..... OMAR

nato il..... 15-11-1985

(atto n. 273 I S. A)

a..... NICOSIA (EN)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... NICOSIA (EN)

Via..... VIA NAZIONALE, 74

Stato civile.....

Professione..... INGEGNERE CIVILE

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 1,84

Capelli..... CASTANI

Occhi..... CASTANI

Segni particolari.....

Firma del titolare..... Amer Rizzo

NICOSIA il..... 08/02-2017

Impronta del dco indice sinistro

IL SINDACO..... Filippo Rizzo

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2018

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ENNA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIAZZA ARMERINA(Codice G580) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		128	201	3	1		C/6	6	64 m ²	Totale: 64 m ²	Euro 191,71	VIA ALESSANDRO MANZONI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/05/2006 Repertorio n.: 2353 Rogante: LUCA ANTONGIULIO Sede: BRONTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4501.1/2006)	



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/04/2018

Data: 17/04/2018 - Ora: 13.17.41 Segue

Visura n.: T222610 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 128 Particella: 201 Sub.: 13

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		128	201	13	1		A/1	U	18 vani	Totale: 356 m ² Totale escluse aree scoperte**: 348 m ²	Euro 1.794,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ALESSANDRO MANZONI n. 117 piano: 3;											
		effettuata con prot. n. EN0086500/2009 del 04/08/09											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		128	201	13	1		A/1	U	18 vani		Euro 1.794,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2009 protocollo n. EN0085906 in atti dal 31/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5271.1/2009)	
Indirizzo		VIA ALESSANDRO MANZONI n. 117 piano: 3;											
		effettuata con prot. n. EN0086500/2009 del 04/08/09											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											