



*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](mailto:giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it)  
email: [inggiovannilb@gmail.com](mailto:inggiovannilb@gmail.com)

## TRIBUNALE DI ENNA

### *ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2023*

PROMOSSA DA:

**BCC NPLS 2022 S.r.l.**

*e per essa la mandataria doValue S.p.A*

*(Avv. Nicola Andreozzi)*

INTERVENUTO:

**KERMA S.P.V. S.R.L.**

*e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A*

*(Avv. Santo Spagnolo)*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**IL C.T.U.**

*ing. lo bianco giovanni*



TRIBUNALE DI ENNA  
*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2023*

GIUDICE: Dott.ssa Evelia Tricani

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

\*\*\*\*\*

**INDICE SINTETICO**

<b>1. <u>PREMESSA</u></b> .....	2
<b>2. <u>MANDATO</u></b> .....	3
<b>3. <u>OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA</u></b> .....	3
<b>4. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u></b> .....	4
<b>5. <u>CRITERI DI STIMA</u></b> .....	6
<b>6. <u>RELAZIONE DI STIMA</u></b> .....	6
6.1 <u>Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati"</u> .....	6
6.2 <u>Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"</u> . .....	8
6.3 <u>Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"</u> .....	12
6.4 <u>Risposta al punto 4): "Provenienza"</u> .....	12
6.5 <u>Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"</u> .....	13
6.6 <u>Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"</u> .....	13
6.7 <u>Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"</u> .....	14
6.8 <u>Risposta al punto 8): "Consistenza"</u> .....	16
6.9 <u>Risposta al punto 9): "Stima"</u> .....	16
6.10 <u>Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"</u> .....	19
6.11 <u>Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"</u> .....	19
<b>7. <u>CRITICITÀ DA SEGNALARE</u></b> .....	19
<b>8. <u>ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</u></b> .....	20



## **1. PREMESSA**

Con provvedimento di nomina del 30.10.2023 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, entro il 08.11.2023, ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione.

Lo scrivente in data 03.11.2023 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare *R.G.E. N. 46/2023 - promossa da BCC NPLS 2022 S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A* inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 569 comma 1 Codice di Procedura Civile.

Lo scrivente come da mandato del Giudice, ha contattato per le vie brevi il Custode Giudiziario l' avv. Divita Valentina, la quale lo informava di avere già effettuato il primo accesso sugli immobili oggetto di esecuzione, decidendo pertanto lo scrivente CTU di fissare l'inizio delle operazioni peritali per il 19 Marzo 2024, così da espletare il suo mandato.

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono tutti ubicati nel Comune di Barrafranca in C.da Bucciarrìa sn e comprendono:

- due fabbricati il cui uso è quale attività artigianale e nello specifico come laboratori per la trasformazione dei prodotti agricoli e per la lavorazione e l'esposizione di prodotti tipici;
- la corte a servizio di detti fabbricati identificata come bene comune non censibile, consistente nelle aree circostanti agli stessi fabbricati e strada di accesso.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte i fabbricati oggetto di pignoramenti siti in C.da Bucciarrìa risultano di proprietà per l'intera quota di 1/1, della debitrice esecutata e di conseguenza la stessa corta appartenente a questi quale bene comune non censibile.

Lo scrivente, in data 22 febbraio 2024, avendo fissato le operazioni peritali e necessitando al contempo di acquisire la documentazione utile per l'espletamento del mandato, ha richiesto al Giudice una prima proroga, che è stata concessa in data 26 giugno 2024, per poi richiedere altri due ulteriori termini a causa di alcuni impegni imprevisti, non programmati ed improrogabili di lavoro concessi dal Giudice.



## 2. MANDATO

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

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

## 3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

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

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 21.07.2023 Rep. N. 640, giusta trascrizione del 03.08.2023 ai NN. 5791/5155 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

- *Fabbricati siti nel Comune di Barrafranca, in C.da Bucciarrìa, identificati al Catasto Fabbricato come di seguito:*

1. **Foglio 47 Particella 176, Sub. 3** piano T, cat. C/3, cl. 2, mq 132, rendita € 368,13,
2. **Foglio 47 particella 176, Sub.5** piano T-1, cat. C/3, cl. 1, mq 253, rendita € 601,05;



*Corte circostante ed al servizio di detti predetti beni, la cui superficie è comprensiva dell'area occupata dal fabbricato, identificata come bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca:*

**3. Foglio 47 particella 176, Sub.4, mq. 1443.**

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite:
  - a) visure storiche dei seguenti beni:
    - ✓ Fabbricato identificato al **Foglio 47 Part. 176 sub 3;**
    - ✓ Fabbricato identificato al **Foglio 47 Part. 176 sub 5;**
    - ✓ Corte circostante identificata al **Foglio 47 Part. 176 Sub 4;**
    - ✓ Stralcio estratto di mappa del Foglio 47 comune di Barrafranca
  - b) planimetria catastale dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca al **Foglio 47 Part. 176, sub 3 e sub 5**
  - c) Elaborato planimetrico del bene comune e non censibile **Foglio 47 Part. 176 sub. 4 al servizio dei beni sub. 3 e 5**
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca** (richiesta accesso agli atti presentata in data 01.03.2024 e registrata al Prot. N. 3935/2024), sono stati riscontrati i seguenti documenti :
 

**Fabbricato identificato al Foglio 47 part. 176 sub 3**

  - **Concessione Edilizia N. 08/2007 del 25.01.2006** – Pratica Edilizia n. 363/2005 relativa alla costruzione di un fabbricato composto da un piano terra da adibire ad uso agricolo sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 47 Part. 108 e relativa **Autorizzazione Variante in corso d'opera N. 80/2008 del 29.08.2008** – Prat. Edilizia N. 131/2008,
  - **Agibilità N. 38/2008 del 28.11.2008** del fabbricato censito al Foglio N. 47 Part. 176 Sub 3, avente come destinazione d'uso l'attività di trasformazione prodotti agricoli;

**Fabbricato identificato al Foglio 47 part. 176 sub 5**

  - **Concessione Edilizia N. 5/2012 del 08/02/2012** – Pratica Edilizia N. 22 del 2012, per i lavori di ristrutturazione di un fabbricato di antica costruzione a piano terra per la trasformazione di



prodotti agricoli e la costruzione a piano primo di attività artigianale per la lavorazione della pietra, sull' immobile esistente identificato al catasto al foglio 47 part. 176 sub 2 e n. 501

- **Agibilità N. 19/2015 del 28.08.2015** del fabbricato censito al Foglio N. 47 Part. 176 Sub 5, composto da un piano terra destinato alla trasformazione di prodotti agricoli ed un piano primo destinato alla lavorazione e l'esposizione di prodotti tipici annessi al territorio ed all'agricoltura.

#### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

##### **4.1 Sopralluogo del 19 Marzo 2024**

In data 22.02.2024 lo scrivente CTU comunicava l'inizio delle operazioni peritali fissando le stesse per giorno 19.03.2024 alle ore 9,30 presso l'Eurospin, in Barrafranca alla Via Generale Cannada per poi spostarsi sui luoghi di causa e precisamente in C.da Bucciarrìa sempre nel Comune di Barrafranca, notificando detta comunicazione mediante PEC al Custode Giudiziario ed all'avv. Nicola Andreozzi, mentre tramite raccomandata A/R alla debitrice esecutata.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice: nessuno

Lo scrivente dopo una breve attesa, avendo appurato che la raccomandata non era stata ritirata dalla debitrice bensì era in giacenza presso l'ufficio postale decideva di riprogrammare una nuova data di sopralluogo, redigendo opportuno verbale. (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**)

##### **4.2 Sopralluogo del 17 Aprile 2024**

In data 22.03.2024 lo scrivente CTU, dietro contatto per le vie brevi con la debitrice esecutata, la quale si è mostrata disponibile a fissare un nuovo incontro, comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando le stesse per giorno 17.04.2024 alle ore 8,30, presso l' Eurospin in Barrafranca per poi spostarsi sui luoghi di causa in C.da Bucciarrìa nel Comune di Barrafranca, notificando detta comunicazione mediante PEC a tutte le parti, Custode Giudiziario, avv. Nicola Andreozzi ed alla stessa debitrice esecutata.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice: la stessa debitrice esecutata, la quale si è resa disponibile, collaborativa ed assistendo il CTU allo svolgimento delle operazioni peritali.

Lo scrivente dopo l'incontro con la debitrice e dopo aver messo a conoscenza quest'ultima sul mandato ricevuto dal Giudice Esecutore e sui beni colpiti dalla procedura, ha chiesto di poter



accedere ai luoghi oggetto di causa per prenderne visioni, 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 Barrafranca.

Alle ore 10,15 completati tutti i rilievi, veniva redatto opportuno verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto da tutto i presenti intervenuti. (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**).

## **5. CRITERI DI STIMA**

Alla luce dell'indagine sopra rilevata trattasi della stima di due laboratori artigianali destinati alla trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli con annesso agli stessi la corte circostante (bene comune non censibile), beni la cui valutazione è stata eseguita 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, se pur sulla base delle destinazioni d'uso del tipo non comuni, come pure della tipologia dell'immobile, valutazione riferita allo stato e mantenimento, all'ubicazione (centro urbano, periferico, esterno) e relativa distanza dal centro urbano, dalle zone di espansioni, commerciali, produttiva e di nuova fabbricazione, esposizione e visibilità vista la propria destinazione d'uso, dal tipo di accesso, disponibilità dei parcheggi, alle manutenzioni svolte nel tempo, quindi dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

## **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 estrapolati dal sottoscritto CTU, provvedendo ad acquisire come sopra esplicitato visure storiche e planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia dell'Entrate di Enna. (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure**).

### **Descrizione e dati catastali**

**Imm. 1** – Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli sito sul territorio del Comune di Barrafranca, alla C.da Bucciarrìa sn censito al Catasto Fabbricato al Foglio 47:



DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
47	176	3		-	C/3	2	132 mq	Totale: 156 mq	Euro 368,13

Detto immobile si trova in c.da Bucciarrìa a circa 7 km dal comune di Barrafranca, raggiungibile dalla S.S. 191 per poi mediante strada comunale/interpodereale, poter giungere la corte del fabbricato; detta strada se pur rifinita con conglomerato bituminoso, si trova nel periodo invernale impraticabile soprattutto in seguito alle forti piogge. Lo stesso immobile viene raggiunto sempre dalla S.S. 191 per una distanza di circa km. 4,5 anche da altra strada materializzata nel tempo ma che passa su fondi di altri senza costituzione di servitù.

**Imm. 2** - Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli ed alla lavorazione e l'esposizione di prodotti tipi sito sul territorio del Comune di Barrafranca, alla C.da Bucciarrìa sn censito al Catasto Fabbricato al Foglio 47:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
47	176	5		-	C/3	1	253 mq	Totale: 281mq	Euro 601,05

Immobile adiacente al sub. 3, quindi raggiungibile come questo, entrambi avente una corta esterna (sub 4) caratterizzata da uno spiazzale pavimentato a contorno dei corpi di fabbrica e della strada in terra battuta che permette di raggiungere la strada comunale/interpodereale di collegamento alla rete viaria.

**Imm. 3** - Corte circostante i fabbricati ubicati alla C.da Bucciarrìa sn, identificato come bene comune non censibile al Catasto Fabbricato al Foglio 47:



DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
47	176	4	-	-	-		-	-	-

Superficie in parte pavimentata e nello specifico, la parte a contorno dei corpi di fabbrica ed in parte in terra battuta, la strada di accesso che dal cancello esistente permette di raggiungere i fabbricati, per una totale superficie libera di circa 1150 mq.

#### **Quote e tipologia del diritto pignorato**

Per quanto riguarda gli immobili elencati sopra, i fabbricati identificati come **Imm. 1** e **Imm.2** e rispettiva corte identificata come **Imm. 3** sono di esclusiva proprietà della debitrice eseguita per la quota di 1/1, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'**ALLEGATO N. 8** – **Generalità ditta eseguita.**

#### **Coerenze**

Dalla verifica eseguita con estrapolazione delle visure e planimetria catastale, lo scrivente CTU ha constatato che gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate di Enna come **Imm. 1**, **Imm. 2** e **Imm. 3** appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 17.04.2024.

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 **BCC NPLS 2022 S.R.L.** e per essa la mandataria **doValue S.p.A** corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 03.08.2023 Rep. Generale N. 5791 e Repertorio Particolare N. 5155. Si evidenzia che per l'**Imm. 1** e per l'**Imm. 2** nella nota di trascrizione non sono stati riportati la classe e la rendita, presenti nell'atto di pignoramento.

#### **6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni".**

La risposta al presente punto si basa una volta individuati i beni, **Imm. 1**, **Imm. 2** e **Imm. 3**, su una descrizione individuale al fine della stessa individuazione e perché gli stessi hanno identificazione,



caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono tutti ubicati in aperta campagna nel comune di Barrafranca alla C.da Bucciarrìa, distante circa km. 7 dal centro abitato e raggiungibili prima percorrendo la S.S. 191 per poi mediante strada comunale/interpoderale; detta strada se pur rifinita con conglomerato bituminoso, si trova nel periodo invernale impraticabile in seguito alla forti piogge. Dalla strada comunale/interpoderale mediante la corte/bene comune non censibile, si raggiungono i fabbricati, caratterizzata da una prima parte in terra battuta, per trovare una pavimentazione in calcestruzzo o gres porcellanato in prossimità degli stessi fabbricati, spiazzi esterni che permettono il facile avvicinamento e manovra dei mezzi. **(ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 1 a n. 10)**. A contorno di detti fabbricati si hanno fondi di terreni agricoli, per la maggior parte ad uso seminativi.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

**Descrizione dell'Imm. 1.** Laboratorio destinato ad attività artigianale, ubicato alla C.da Bucciarrìa sn, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 47 part. 176, sub 3**, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 132, superficie catastale mq. 156, rendita € 368,13. Trattasi di un laboratorio posto al piano terra con altezza interna al colmo di mt. 4,06 ed ai lati di mt. 3,08 avendo copertura a doppia falda, destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, riscontrando, un locale per l'ingresso dei prodotti, due sale di lavorazione, un locale per l'uscita del prodotto lavorato, un garage ricovero mezzi agricoli ed una serie di locali, quali ingresso, bagni compreso predisposizione dei bagni disabili, spogliatoi di servizio a detti vani di lavorazione. Tutti gli ambienti sono rifiniti e funzionanti, notando dei materiali di rifinitura di notevole caratteristiche, come i pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti di tutte le pareti interessate dalla lavorazione, porte interna in legno, come pure le aperture esterne finestre e porte sia in legno sia in metallo per le aperture più grandi ed utilizzate per l'ingresso dei mezzi, ambienti serviti da impianto idrico, elettrico ed anche di riscaldamento avendo una caldaia a gpl/metano per l'alimentazione e sistema di riscaldamento finale mediante termoconvettori. Anche esternamente i prospetti sono rifiniti e completi di impianto di illuminazione per la corte antistante a detto fabbricato. Classe energetica immobile "F". **(ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico – Foto da n. 12 a n. 19)**.



**Descrizione dell'Imm. 2.** Laboratorio destinato ad attività artigianale, ubicato alla C.da Bucciarrìa sn, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 47 part. 76, sub 5**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 253, superficie catastale mq. 281, rendita € 601,05. Trattasi di un fabbricato su due elevazioni ad uso laboratorio posto al piano terra con altezza dell'interpiano di mt. 2,80 ed al primo piano sempre con altezza interna di mt. 2,80. Al piano terra la cui destinazione d'uso nell'agibilità è destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, si hanno degli ambienti ad uso laboratorio per la degustazione, un vano celle frigorifero e stoccaggio, un locale dove si ha una cucina dimostrativa, ed un vano in cui si ha una sala multimediale oltre a tutti quegli ambienti e servizi per l'ospitalità (bagni disabili, sala accoglienza) e per gli operatori (bagni e spogliatoi); esternamente sul prospetto principale si ha un portico la cui superficie è di circa mq. 56,00 realizzato mediante solaio in latero cemento in appoggio a dei pilastri. Dalla scala interna retrostante ad arco con finestre a parete, si raggiunge il piano primo, la cui superficie si riduce rispetto al piano terra, tenuto conto dell'ampio balcone e terrazzo lungo i prospetti Sud e Est, riscontrando dei vani ad uso ingresso materiale di lavorazione, sala lavorazione artigianale, sala uscita prodotto finito e una sala Expo, oltre un antibagno ed il bagno (piano oggi impropriamente utilizzato ad abitazione). Tutti gli ambienti sono perfettamente rifiniti, funzionati con materiali di ritintura di notevole caratteristiche, come i pavimenti in gres porcellanato, i muri completi di coloritura con qualche parete rivestita con piastrelle, porte interna in legno, come pure le aperture esterne tutte del tipo in legno, ambienti serviti da impianto idrico, elettrico ed anche di riscaldamento avendo la stessa caldaia a gpl/metano per l'alimentazione ed elementi finali termoconvettori del locale adiacente. Classe energetica immobile "F". **(ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico – Foto n. 12 e foto da n. 20 al n. 34)**

**Descrizione dell'Imm. 3.** A servizio di detti immobili si ha la corte circostante identificata come bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca al **foglio 47 part. 176, Sub 4**, la cui superficie libera è di circa mq. 1.150 mq, di cui in parte in terra battuta e precisamente la strada di accesso che dal cancello limitrofo alla strada comunale/interpodereale permette di raggiungere lo spiazzale circostante ai fabbricati, mentre la parte circostante ai fabbricati di cui una superficie pari a mq. 310 destinata a parcheggio, è stata riscontrata pavimentata, sia in conglomerato cementizio, sia mediante piastrelle (nella parte retrostante). Dette aree sono prive di illuminazione a meno di quelle vicino il fabbricato tenuto conto dell'illuminazione sul prospetto esterno dei fabbricati **(ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico – Foto da n. 5 al n. 10).**



**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. e nello specifico nel rispetto dell'art. 3 "Ambito di Intervento" Comma 3, non rientrando detti immobili tra quelli in esclusione, redigendo giusto Attestato di Prestazione Energetica per quanto di seguito definito:

- Per l' **Imm. 1** sito nel **Comune di Barrafranca alla C.da Bucciarrìa sn**, piano terra, identificato catastalmente al **Foglio 47 part. 176, sub 3** destinato a laboratorio artigianale è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica F**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 16.06.2025 - Cod. Identificativo: 20250616-086004-80425, valido fino al 16.06.2035 (**ALLEGATO N. 6.1 – Attestato di prestazione energetica**).
- Per l' **Imm. 2** sito nel **Comune di Barrafranca alla C.da Bucciarrìa sn**, piano terra e piano primo, identificato catastalmente al **Foglio 47 part. 176, sub 5** destinato a laboratorio artigianale è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica F**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 16.06.2025 - Cod. Identificativo: 20250616-086004-80426, valido fino al 16.06.2035 (**ALLEGATO N. 6.2 – Attestato di prestazione energetica**).

Per l'**Imm. 3**, trattandosi di un bene comune non censibile annesso all' **Imm. 1** e all' **Imm. 2** nessun attestato di prestazione energetica va redatto.

**CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

Lo scrivente in fase di sopralluogo ha fatto richiesta alla debitrice eseguita su eventuale documentazione inerente agli impianti degli immobili oggetto di pignoramento, non acquisendo nessun documento in tal senso.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Barrafranca, il CTU ha riscontrato alcune dichiarazioni di conformità elencate nelle Agibilità rilasciate dallo stesso comune, come di seguito descritto sono presenti:

per l' **Imm. 1**

- una **Dichiarazione di Conformità dell' Impianto Elettrico** reso ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 05.03.1990, dalla Ditta Eureka s.r.l. a firma del sig. Marchì Luigi, in qualità di titolare/rappresentante legale con sede a Barrafranca (EN) in Via Dante n.8, redatta in data 15.09.2008,



per l' **Imm. 2**

- una Dichiarazione di Conformità dell' Impianto Elettrico resa ai sensi dell' All.1 art. 7 del D.M. 22.01.2008 N. 37, dalla Ditta Eureka s.r.l. a firma del sig. Marchì Luigi, in qualità di titolare/rappresentante legale con sede a Barrafranca (EN) in Via Dante n. 8, redatta in data 11.05.2015,
- un contratto di fornitura di acqua potabile del 01.09.2008 stipulato con la Ditta Centamore Giuseppina - Trasporto di Acqua potabile – potendo intuire che non si ha nessuna condotta pubblica in detta contrada dovendo provvedere al trasporto

Nessuna certificazione dell'impianto di riscaldamento è stato riscontrato o consegnato dalla stessa debitrice.

#### **CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA**

Dalla ricerca eseguita presso il comune di Barrafranca in data 01.03.2024 acquisita al protocollo generale N.3935/2024 e dai documenti di Agibilità consegnati per i due immobili, è stato possibile riscontrare che è stato eseguito collaudo statico delle strutture in seguito agli stessi lavori svolti come di seguito:

Per l' **Imm. 1** è presente il collaudo statico per le strutture in conglomerato cementizio armato del 08.09.2008 (art. 7, legge 05 novembre 1971, n.1086) a firma dell'Ing. Salvatore Patti, depositato presso l' Ufficio del Genio Civile di Enna in data 16.09.2008 al n. 12210;

Per l' **Imm. 2** è presente il collaudo statico per le strutture in conglomerato cementizio armato del 30.03.2015 (art. 7, legge 05 novembre 1971, n.1086) a firma dell'Ing. Salvatore Patti, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 15.04.2015 al n. 13990.

#### **6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"**

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 17.04.2024 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che i beni individuati come **Imm. 1**, **Imm. 2** con annesso l' **Imm. 3** sono oggi nella piena disponibilità della debitrice eseguita per la quota di 1/1, non riscontrando nessun affitto o locazione in essere.

#### **6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"**

##### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La proprietà del fabbricato identificato come **Imm. 1** è pervenuta alla debitrice eseguita



- per la quota di 7/9, in seguito all'atto di compravendita del 30.09.2009, notaio dott. Seminatore Giulia di Caltanissetta, Rep. N. 18666/6482, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 06/10/2009 al Reg. Gen. N. 9380 e al Reg. Part. N. 7308,
- per la quota di 2/9 giusta successione del padre, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 01/08/1992 al n. 5/307 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 07/08/1992 al n. 5727.

I proprietari di cui alla sopra descritta vendita, avevano ottenuto la proprietà dalla successione in morte del padre della debitrice, come pure al padre la proprietà era pervenuta, in seguito all'atto di compravendita del 22.01.1981, rep. n. 509, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 03/02/1981 al n. 927 .

In detta sopra descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà alla debitrice eseguita riportando nell'**ALLEGATO N. 4 - Titolo di provenienza - Atti notarili di compravendita**, l'atto di acquisto della debitrice, in cui ne ha ottenuto la quota per interno di 1/1.

#### **6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"**

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni 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:

- **Ipoteca Volontaria N. 475 del 29/06/2016** – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile del 28/09/2016 Rep. N. 22227/9341 a favore di Banca di Credito Cooperativo S. Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Società cooperativa.
- **Pignoramento Immobiliare N. 5155 del 03/08/2023** a favore di BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede a Conegliano, Atto Giudiziario del 21/07/2023, Rep. n. 640, Ufficiale Giudiziario di Enna, gravante sulla debitrice eseguita.

Lo scrivente previa verifiche d'ispezione ipotecarie del 11.06.2025 sulla provincia di Enna, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla debitrice eseguita nessun'altra trascrizione o formalità, rispetto a quanto sopra descritto.

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

I beni individuati come **Imm. 1** **Imm. 2** e **Imm. 3** oggetto della presente esecuzione, non sono altro che dei fabbricati utilizzati per l'attività artigianale produttiva della debitrice eseguita, non avendo parti comuni con altre ditte. La strada di accesso per il raggiungimento degli stessi immobili altro non



è che una certa identificata come bene comune non censibile, ad uso esclusivo degli stessi non avendo nessuna condivisione. Ciò determina che nessuna spesa fissa di gestione in comunione con altre parti va evidenziata o è in capo agli stessi, viste che le opere sono completi e non necessitano di interventi nell'immediatezza.

#### **ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

I due fabbricati si estendono, uno solo al piano terra, mentre l'altro si eleva fino al piano primo. Tutti gli ambienti al piano terra, sono accessibili da persone diversamente abili tenuto conto che in entrambi i locali sono stati predisposti e realizzati dei bagni per disabili. Diversamente gli ambienti del locale al piano primo, non sono accessibili alle persone diversamente abili, come pure nessuna predisposizione è stata riscontrata.

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

##### **Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Nicosia**

Lo scrivente in data 01.03.2024 acquisito al protocollo generale N. 3935/2024 del Comune di Barrafranca, presentava una richiesta di copie progetto per i beni oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Dalla consultazione della documentazione lo scrivente ha potuto acquisire i seguenti documenti:

##### **Imm. 1 - Fabbricato identificato al Foglio 47 part. 176 sub 3**

- **Concessione Edilizia N. 08/2007 del 25.01.2006** – Pratica Edilizia n. 363/2005 relativa alla costruzione di un fabbricato composto da un piano terra da adibire ad uso agricolo sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 47 Part. 108 e relativa **Autorizzazione Variante in corso d'opera N. 80/2008 del 29.08.2008** – Prat. Edilizia N. 131/2008,
- **Agibilità N. 38/2008 del 28.11.2008** del fabbricato censito al Foglio N. 47 Part. 176 Sub 3, avente come destinazione d'uso l'attività di trasformazione prodotti agricoli;

##### **Imm. 2 - Fabbricato identificato al Foglio 47 part. 176 sub 5**

- **Concessione Edilizia N. 5/2012 del 08/02/2012** – Pratica Edilizia N. 22 del 2012, per i lavori di ristrutturazione di un fabbricato di antica costruzione a piano terra per la trasformazione di prodotti agricoli e la costruzione a piano primo di attività artigianale per la lavorazione della pietra, sull'immobile esistente identificato al catasto al foglio 47 part. 176 sub 2 e n. 501
- **Agibilità N. 19/2015 del 28.08.2015** del fabbricato censito al Foglio N. 47 Part. 176 Sub 5, composto da un piano terra destinato alla trasformazione di prodotti agricoli ed un piano primo



destinato alla lavorazione ed l'esposizione di prodotti tipici annessi al territorio ed all'agricoltura.

Da un confronto degli ambienti svoltosi in sede di sopralluogo del **17.04.2024** lo scrivente ha riscontrato delle non corrispondenze rispetto ai sopra elencati progetti. Nello specifico:

- 1- Sono stati riscontrati su tre prospetti dei pergolati in legno, non inseriti nelle autorizzazioni sopra richieste,
- 2- Al piano primo la cui destinazione nelle sopra citate concessioni ed agibilità essere per la lavorazione ed esposizione di prodotti tipici ed annessi al territorio ed all'agricoltura, oggi è impropriamente utilizzato ad abitazione come dimostrato nelle foto allegate alla presente,
- 3- Alcuni ambienti al piano terra sono stati unificati (vedasi cella frigorifero e stoccaggio), come pure il disimpegno con la sala accoglienza, non variazioni sostanziali.

Dette variazioni riscontrate se pur di poco conto, dovendo eliminare i pergolati tenuto conto che trattasi di strutture precarie, come pure nessuna particolare differenza si ha per le variazioni interne, sono state evidenziate in particolar modo per il diverso utilizzo al piano primo, non dovendo eseguire nessuna opera, ma avere conoscenza che trattasi di laboratori artigianali e non abitazione.

**(ALLEGATO N. 7 - Copia agibilità e titoli edilizi autorizzativi)**

#### **Conformità Catastale**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, l'**Imm.1** risulta individuato catastalmente sia con la visura catastale che con la planimetria estratta dall'Agenzia delle Entrate di Enna, dichiarazione protocollo N. EN0088908 del 01/10/2008 e per l'**Imm.2** riportante dichiarazione protocollo N. EN0036483 del 25/06/2015 corrispondenti allo stato attuale dei luoghi a meno di qualche divisione interna variata, come pure è presente l'elaborato planimetrico (Prot. N. EN0036483 del 25.06.2015) tenuto conto che lo spazio esterno è un bene comune non censibile a servizio di entrambe le unità immobiliari. **(ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetria catastale, estratto elaborato planimetrico e visure).**

#### **Certificato di destinazione urbanistica**

Gli **Imm.1**, **Imm. 2** e **Imm. 3** non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica. Si può accertare difatti che gli **Imm. 1** e **Imm. 2** sono destinati ad attività artigianale (laboratorio per arte e mestieri), mentre l'**Imm. 3** è la corte circostante a servizio di detti fabbricati identificato come bene comune non censibile. Per completezza della domanda, lo scrivente può affermare che detti immobili, ricadono in zona "E" – Produttivo in verde agricolo nel comune di



Barrafranca, come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di proprietà in seguito all'acquisto da parte della stessa debitrice.

### **6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"**

La consistenza degli immobili oggetto della procedura è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetrie e visure catastali acquisite, potendo accertare la superficie lorda e la superficie calpestabile degli stessi:

#### **Imm. 1 - Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli (foglio 47 part. 176 sub. 3)**

- Superficie laboratorio trasformazione prodotti e ricovero mezzi mq. 156,40

#### **Imm. 2 - Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli ed alla lavorazione e l'esposizione di prodotti tipi (foglio 47 part.176 sub 5):**

- Superficie laboratorio trasformazione prodotti piano terra mq. 165,00
- Portico antistante il prospetto principale mq. 56,00
- Superficie laboratorio trasformazione prodotti piano primo mq. 102,00
- Terrazzo mq. 47,00
- Balcone prospetto principale mq. 15,00
- 

#### **Imm. 3 - Corte circostante a servizio di detti fabbricati identificata come bene comune non censibile.**

(foglio 47 part. 176 sub.4):

- superficie mq. 1.150,00

### **6.9 Risposta al punto 9): "Stima"**

#### **FONTI D'INFORMAZIONE**

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5 – Criteri di Stima), nel presente paragrafo si procede alla valutazione dei fabbricati in argomento. Una premessa da evidenziare sull'immobile in questione, è che trattasi di un immobile realizzato con molta cura e materiali di un certo valore, se pur lontano da centro abitato, su una zona a verde agricolo, il cui uso è di locali adibiti alla trasformazione di prodotti, potendo con accertamenti a compravendita similari, con operatori del settore determinare una valutazione.



**VALUTAZIONE**

Alla luce delle indagini effettuate e sui dati acquisiti dal sopralluogo e sulla base della documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima a superficie dei laboratori artigianali da cui scaturisce la valutazione che per lo scrivente, reputarsi il valore corretto per una compravendita di beni simili e che comprende le altre aree ad uso comune che lo stesso trasferimento ne da la titolarità - **Imm. 3 – Corte circostante e strada di accesso a servizio di detti fabbricati** identificata come bene comune non censibile al catasto terreni del Comune di Barrafranca al foglio 47, part. 176,

**Imm. 1 – Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Barrafranca al foglio 47, part. 176, sub 3, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 132 , superficie mq. 156, rendita € 368,13.

- Superficie laboratorio trasformazione prodotti e ricovero mezzi  
mq. 156,40 x €/mq. 580,00 = € 90.712,00

Si riconferma che in detti prezzi, sono compresi anche la quota di corte comune e strada di accesso dell'Imm. 3, quale bene comune non censibile.

**Imm. 2 – Laboratorio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli ed alla lavorazione e l'esposizione di prodotti tipi** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Barrafranca al foglio 47, part. 176, sub 5, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 253, superficie mq. 281, rendita € 601,05.

- Superficie laboratorio trasformazione prodotti piano terra  
mq. 165,00 x €/mq. 620,00 = € 102.300,00
- Portico antistante il prospetto principale  
mq. 56,00 x €/mq. 300,00 = € 16.800,00
- Superficie laboratorio trasformazione prodotti piano primo  
mq. 102,00 x €/mq. 650,00 = € 66.300,00
- Terrazzo  
mq. 47,00 x €/mq. 320,00 = € 15.040,00
- Balcone prospetto principale  
mq. 15,00 x €/mq. 320,00 = € 4.800,00

Si riconferma che in detti prezzi, sono compresi anche la quota di corte comune e strada di accesso dell'Imm. 3, quale bene comune non censibile.



Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto il piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN UNICO LOTTO (ALLEGATO N. 5 – Piano di vendita)**, in considerazione sia dell'ubicazione, che del proprio utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che gli stessi possono avere insieme, come specificato al Punto 6.11: "Giudizio di divisibilità"

### **PIANO DI VENDITA**

**LOTTO 1:** Immobili ubicati in aperta campagna nel comune di Barrafranca alla C.da Bucciarrìa, distante circa km. 7 dal centro abitato e raggiungibili prima percorrendo la S.S. 191 per poi strada comunale/interpodereale, fino all'arrivo del cancello da cui mediante strada in terra si raggiunge la corte circostante ai fabbricati.

I corpi di fabbrica riguardano un **laboratorio destinato ad attività artigianale, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 47 part. 176, sub 3**, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 132, superficie catastale mq. 156, rendita € 368,13. Trattasi di un laboratorio posto al piano terra con altezza interna al colmo di mt. 4,06 ed ai lati di mt. 3,08 avendo copertura a doppia falda, destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, riscontrando, un locale per l'ingresso dei prodotti, due sale di lavorazione, un locale per l'uscita del prodotto lavorato, un garage ricovero mezzi agricoli ed una serie di locali, quali ingresso, bagni compreso predisposizione dei bagni disabili, spogliatoi di servizio a detti vani di lavorazione. Tutti gli ambienti sono rifiniti e funzionati, notando dei materiali di ritintura di notevole caratteristiche, come i pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti di tutte le pareti interessate dalla lavorazione, porte interna in legno, come pure le aperture esterne finestre e porte sia in legno sia in metallo per le aperture più grandi ed utilizzate per l'ingresso dei mezzi, ambienti serviti da impianto idrico, elettrico ed anche di riscaldamento avendo una caldaia a gpl/metano per l'alimentazione e sistema di riscaldamento finale mediante termoconvettori. Anche esternamente i prospetti sono rifiniti e completi di impianto di illuminazione per la corte antistante a detto fabbricato. Classe energetica immobile "F".

**Un Laboratorio destinato ad attività artigianale, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 47 part. 76, sub 5**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 253, superficie catastale mq. 281, rendita € 601,05. Trattasi di un fabbricato su due elevazioni ad uso laboratorio posto al piano terra con altezza dell'interpiano di mt. 2,80 ed al primo piano sempre con altezza interna di mt. 2,80. Al piano terra la cui destinazione d'uso nell'agibilità è destinato alla trasformazione di prodotti agricoli, si hanno degli ambienti ad uso laboratorio per la degustazione, un vano celle frigorifero e stoccaggio, un locale dove si ha una cucina dimostrativa, ed un vano in cui si ha una sala multimediale oltre a tutti quegli ambienti e servizi per l'ospitalità (bagni disabili, sala accoglienza) e per gli operatori (bagni e spogliatoi); esternamente sul prospetto principale si ha un portico la cui superficie è di circa mq. 60,00 realizzato mediante solaio in latero cemento in appoggio a dei pilastri. Dalla scala interna retrostante ad arco con finestre a parete, si raggiunge il piano primo, la cui superficie si riduce rispetto al piano terra, tenuto conto dell'ampio balcone e terrazzo lungo i prospetti Sud e Est, riscontrando dei vani ad uso ingresso materiale di lavorazione, sala lavorazione artigianale, sala uscita prodotto finito e una sala Expo, oltre un antibagno ed il bagno (piano oggi impropriamente utilizzato ad abitazione). Tutti gli ambienti sono perfettamente rifiniti, funzionati con materiali di ritintura di notevole caratteristiche, come i pavimenti in gres porcellanato, i muri completi di coloritura con qualche parete rivestita con piastrelle, porte interna in legno, come pure le aperture esterne tutte del tipo in legno, ambienti



serviti da impianto idrico, elettrico ed anche di riscaldamento avendo la stessa caldaia a gpl/metano per l'alimentazione ed elementi finali termoconvettori del locale adiacente. Classe energetica immobile "F".

A servizio di detti immobili si ha la **corte circostante identificata come bene comune non censibile al Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca al foglio 47 part. 176, Sub 4**, la cui superficie libera è di circa mq. 1.150 mq, di cui in parte in terra battuta e precisamente la strada di accesso che dal cancello limitrofo alla strada comunale/interpodereale permette di raggiungere lo spiazzale circostante ai fabbricati, mentre la parte circostante ai fabbricati di cui una superficie pari a mq. 310 destinata a parcheggio, è stata riscontrata pavimentata, sia in conglomerato cementizio, sia mediante piastrelle (nella parte retrostante). Dette aree sono prive di illuminazione a meno di quelle vicino il fabbricato tenuto conto dell'illuminazione sul prospetto esterno dei fabbricati, come pure il serbatoio gpl e quello idrico, ricadono su fondo limitrofo.

### **Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 295.952,00**

Detto valore è in quota alla debitrice 1/1 essendo comprensivo sia delle proprietà esclusive sia delle quota delle proprietà in comune.

#### **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 fabbricati individuati come **Imm. 1, Imm. 2**, sono oggi nella disponibilità della debitrice eseguita utilizzati dalla stessa per la sua attività non rilevando alcun contratto d'affitto.

#### **6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"**

Dalle valutazioni degli immobili oggetto di pignoramento identificati come **Imm. 1, Imm. 2 e Imm. 3** lo scrivente ritiene di costituire **UN UNICO LOTTO**, considerato che trattasi di fabbricati realizzati al fine di poter ottenere un laboratorio produttivo di prodotti agricoli, la cui divisione comporterebbe la non disponibilità di tutti gli ambienti utili ed opportuni per la stessa produzione, con gestione e separazione delle aree esterne o degli stessi servizi.

### **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.

Una criticità da segnalare riguarda il serbatoio gpl/metano ed il serbatoio in calcestruzzo quale contenitore idrico che sono al servizio dei fabbricati oggetti di intervento, evidenziando che gli stessi sono collocati sul terreno retrostante non inserito tra i beni oggetti di esecuzione immobiliare, dovendo provvedere allo spostamento o modifica al fine di poterne avere un corretto utilizzo, senza andare su altra proprietà.



**8. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

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

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappa, planimetrie catastali, estratto elaborato planimetrico e visure;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6.1: attestato di prestazione energetica Foglio 47, Part. 176, Sub 3 – laboratorio artigianale sito nel Comune di Barrafranca C.da Bucciarrìa snc,
- Allegato 6.2: attestato di prestazione energetica Foglio 47, Part. 176, Sub 5 – laboratorio artigianale sito nel Comune di Barrafranca C.da Bucciarrìa snc,
- Allegato 7: copia agibilità e titoli edilizi autorizzativi;
- Allegato 8: generalità della ditta eseguita,

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

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente al custode giudiziario ed alla debitrice eseguita mediante PEC.

Nicosia, lì 16 giugno 2025

**IL C.T.U.**

\_\_\_\_\_  
*ingegnere giovanni lo bianco*

