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

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2025

PROMOSSA DA:

[redacted]

INTERVENUTO:

[redacted]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2025

GIUDICE: Dott. Nunzio Noto

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

****

INDICE SINTETICO

1. PREMESSA 2

2. MANDATO 3

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA 3

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 4

5. CRITERI DI STIMA 6

6. RELAZIONE DI STIMA 7

6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati". 7

6.2 Risposta al punto 2): *"Descrizione dei beni".* 9

6.3 Risposta al punto 3): *"Stato Occupativo"* 13

6.4 Risposta al punto 4): *"Provenienza"* 13

6.5 Risposta al punto 5): *"Vincoli ed oneri giuridici"* 14

6.6 Risposta al punto 6): *"Condominio e altre informazioni per l'acquirente"* 15

6.7 Risposta al punto 7): *"Verifica urbanistica, edilizia e catastale"* 15

6.8 Risposta al punto 8): *"Consistenza"* 16

6.9 Risposta al punto 9): *"Stima"* 17

6.10 Risposta al punto 10): *"Congruità canone di locazione"* 20

6.11 Risposta al punto 11): *"Giudizio di divisibilità"* 20

7. CRITICITÀ DA SEGNALARE 20

8. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE 21

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 13.05.2025 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. Nunzio Noto nella causa di cui in epigrafe, disponendo il Giudice, giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione, ponendo lo stesso Giudice quale termine per il deposito della consulenza 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 24 settembre 2025.

Lo scrivente in data 27.05.2025 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati *nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 22/2025 - promossa dal Comune di Agira*, inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 569 comma 1 Codice di Procedura Civile.

Lo stesso come da mandato ricevuto dal Giudice, dietro contatto per le vie brevi con il custode giudiziario avv. Salvatore Barbera, ha provveduto ad organizzare insieme a quest'ultimo entro 45 giorni dal conferimento d'incarico, il primo accesso sugli immobili oggetti di esecuzione, fissando lo stesso per giorno 10.07.2025.

L'immobile interessato in detta esecuzione è un fabbricato ad uso commerciale fino ad oggi adibito alla vendita di materiale edile, igienico sanitario, elettrico, idraulico, pavimenti ecc… ubicato nel Comune di Agira in C.da Consolazione su piano T – 1, compreso circostante terreno adibito in parte a cortile ed in parte a parcheggio, intestato ad una Società.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli gli stessi risultano di proprietà per l'intera quota di 1/1, della società debitrice.

In data 22.09.2025 dovendo proseguire con un nuovo sopralluogo al fine di accertare quanto affermato dai debitori al primo sopralluogo e, dovendo anche attendere che il Comune di Agira ricercasse copia dei progetti non ancora riscontrarti, richiedeva al Giudice una proroga, che è stata concessa in data 24.09.2025.

In data 05.12.2025 lo scrivente ha richiesto al Giudice un ulteriore termine al fine di acquisire copia dell'atto di ripetizione di compravendita/convalida, richiesto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, proroga che è stata concessa dal Giudice.

2. MANDATO

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

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

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

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

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare 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 31.03.2025 Rep. N. 334, giusta trascrizione del 09.04.2025 ai NN. 2599/2273 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

  - Fabbricato sito nel Comune di Agira in C.da Consolazione, Piano T-1 identificato al Catasto Fabbricato come segue:

  1. *Foglio **47** Particella **34,** Sub. **1** piano T-1**,** cat. D/8, R.C. € 2.685,58*

detto bene corrisponde al catasto terreni come:

Terreno destinato in parte a cortile ed in parte a parcheggio identificato al Catasto Terreni del Comune di Agira come segue:

2. *Foglio **47** particella **34,** mq. 6.300 circa**;***

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite:

  a) visure storiche:

     ✓ Catasto Fabbricati - **Foglio 47 Part. 34 sub 1**

     ✓ Catasto terreni - **Foglio 47 Part. 34;**

  b) planimetria catastale del fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Agira al **Foglio 47 Part. 34**, **sub 1**

  c) Stralcio estratto di mappa del **Foglio 47 del comune di Agira.**

- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agira** (richiesta accesso agli atti presentata in data 18.06.2025) sono state riscontrate tutte le autorizzazioni per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato oggetto di pignoramento, potendo anche acquisire il certificato di Agibilità, come meglio riportato al punto 6.7 - Risposta al punto 7 ed il titolo di provenienza dell'immobile.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 10 Luglio 2025

In data 20.06.2025 lo scrivente CTU previo accordo con il custode giudiziario Avv. Salvatore Barbera comunicava l'inizio delle operazioni peritali fissando le stesse per giorno 10.07.2025 alle ore 17,30, presso i luoghi di causa in C.da Consolazione nel Comune di Agira, notificando detta comunicazione mediante PEC allo stesso Custode Giudiziario, al creditore procedente ed a creditore intervenuto, mentre tramite raccomandata A/R alla società debitrice ed agli amministratori/legali rappresentanti della stessa.

All'appuntamento erano presenti insieme allo scrivente ed al custode avv. Barbera Salvatore:

- per la parte procedente: l'avv. Troina Giuseppe,

- per la parte debitrice: nessuno

Le parti dopo aver riscontrato che le notifiche di convocazione erano ancora in giacenza in attesa di essere ritirate, decidono di riconvocare le operazioni peritali, concordando di svolgere le stesse per giorno 10.09.2025 alle ore 16,30 sui luoghi oggetto di pignoramento, ricomunicando il tutto alle parti.

Alle ore 18,00 veniva redatto il verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto dai presenti. (***ALLEGATO N. 1* – Verbale di sopralluogo**).

4.2 Sopralluogo del 10 Settembre 2025

In data 30.07.2025 lo scrivente CTU notificava mediante PEC al Custode Giudiziario, al creditore procedente ed intervenuto e tramite raccomandata A/R alla società debitrice ed ai legali rappresentanti della stessa l'inizio delle operazioni peritali fissando le stesse per giorno 10.09.2025 alle ore 16,30, presso i luoghi di causa.

Preliminarmente lo scrivente per le vie brevi ha chiesto chiarimenti al Comune di Agira per l'istanza di copia progetti inoltrata in data 18.06.2025, ricevendo comunicazione che da una prima ricerca non era stato riscontrato nulla negli archivi.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: l'avv. Troina Giuseppe
- per la parte debitrice: sono presenti gli amministratori nonché i legali rappresentanti della società debitrice.

ed è presente il custode giudiziario.

I debitori durante l'incontro fanno presente al CTU che nell'anno 2016 hanno ceduto con contratto di affitto d'azienda, l'attività, le merci presenti e l' utilizzo dell'immobile oggetto di pignoramento ad una terza società, facendo inoltre presente che ad oggi per quanto a loro conoscenza la società che gestisce i beni e gli immobili ha provveduto a fare un concordato giudiziario in fase di chiusura (Tribunale Civile Catania N. 24/2022 – Proposta di concordato da parte di terzi). Gli intervenuti allo concordano, tenuto conto della mancanza di copie progetto, volendo anche chiarire le affermazioni dei debitori, di rinviare le operazioni peritali, stabilendo di fissare il prossimo sopralluogo per giorno 15 ottobre 2025 alle ore 16,00 sempre sui luoghi oggetto di pignoramento. Alle ore 17,45 alla presenza di tutti, veniva redatto opportuno verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto. (***ALLEGATO N. 1* – Verbale di sopralluogo**).

4.3 Sopralluogo del 15 Ottobre 2025

In data 15.10.2025 lo scrivente CTU come concordato durante le operazioni peritali del 10.09.2025 si è recato sui luoghi oggetto di causa. Preliminarmente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agira, al fine di fare una ricerca approfondita su eventuali copie progetto, riuscendo sulla base delle indicazioni ricevute dagli stessi debitori durante il sopralluogo, a ritrovare il progetto e riceverne copia conforme. Inoltre lo scrivente mediante ricerca e confronto con l'avv. Chines Claudio ha acquisito il contratto di affitto di ramo d'azienda e la visura camerale della società che deteneva l'immobile in affitto, per le opportune verifiche del caso, capendo che nessuna interferenza si ha con il mandato ricevuto.
All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno
- per la parte debitrice: sono presenti gli amministratori nonché i legali rappresentanti della società debitrice.

Lo scrivente insieme al custode giudiziario ha preso visione dei beni oggetto di pignoramento potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione acquisita presso il Comune di Agira ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna.
Alle ore 18,00 alla presenza di tutti, avendo completato il sopralluogo, si comunicava la chiusura delle operazioni peritali, redigendo opportuno verbale di sopralluogo dai presenti letto, confermato e sottoscritto. (***ALLEGATO N. 1* – Verbale di sopralluogo**).

5. CRITERI DI STIMA

Alla luce degli immobili da valutare, evidenza importate è che trattasi della stima di un fabbricato adibito ad attività commerciale, caratterizzato al piano rialzato ed un piano sottotetto, dove nel primo si hanno due notevoli vani adibiti alla vendita ed uno da supporto alla vendita, un servizio igienico con antibagno e due vani dedicati ad ufficio in prossimità del portico, di cui mediante scala interna permette l'accesso ai due uffici, tre ripostigli del piano sottotetto; inoltre sempre al piano sottotetto si ha una superficie ad uso deposito, quest'ultimo collegato con il piano sottostante commerciale mediante una scala in ferro. In esterno al fabbricato nel terreno circostante in parte in asfalto ad uso parcheggio ed in parte cortile dello stesso si ha un bilico con antistante cabina.

La valutazione del bene 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 similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Anno 2025 – Primo Semestre nelle destinazione commerciale per il fabbricato se pur la zona non perfettamente coincidente, ma base di partenza per una similare valutazione. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato e mantenimento dell'immobile, all'ubicazione (centro urbano, periferico, esterno) e relativa distanza dal centro urbano, dalle zone di espansioni, commerciali 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 - Fabbricato ad uso commerciale, sito sul territorio del Comune di Agira, alla C.da Consolazione, 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	***34***	***1***	***-***	***-***	***D/8***	***-***	***-***		***Euro 2.685,58***

Detto fabbricato è tutto circondato dall'area facente parte dello stesso adibita a cortile e parte a parcheggio, identificata a Catasto Terreni del Comune di Agira al Foglio 47:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			**DATI DI CLASSAMENTO**				
Foglio	Partic.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
47	***34***	***-***	***ENTE URBANO***		***69 40***		

I beni come sopra individuati distano dal centro abitato del comune di Agira circa 2 km, ubicati lungo la Strada Provinciale 21 della Agira - Raddusa con cui confinano per un lato e da cui si ha l'accesso mediante cancello scorrevole anche per i mezzi pesanti e cassonati, confinando negli altri lati con lotti similari, nelle parti laterali, e con la regia trazzera Agira Caltagirone, nella parte retrostante.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso commerciale ed annessa area circostante elencato sopra ed identificato come ***Imm. 1***, la proprietà è della società debitrice per la quota esclusiva di 1/1, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'***ALLEGATO N. 8*** – **Generalità ditta esecutata.**

Coerenze

Dalla verifica eseguita con estrapolazione della visura e della planimetria catastale, lo scrivente CTU ha costatato che l'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate di Enna come ***Imm. 1*****,** appare coerente con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante i sopralluoghi eseguiti in data 10 Settembre 2025 e 15 Ottobre 2025.
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 dal procedente Comune di Agira, corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 09.04.2025 Rep. Generale N. 2559 e Repertorio Particolare N. 2273. Si evidenzia che per quanto riguarda il fabbricato ad

uso commerciale, non sono stati riportati nella nota di trascrizione la rendita catastale, l'indirizzo ed l'identificazione dei piani mentre per quanto riguarda il terreno annesso al fabbricato non è stata riportata la superficie catastale, informazioni comunque presenti nell'atto di pignoramento.

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

La risposta al presente punto di seguito riportata riguarda l'***Imm.1*** che comprende sia il fabbricato che l'annessa area circostante allo stesso.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono tutti ubicati nella zona periferica del Comune di Agira, alla C.da Consolazione, posti a circa 2 km dal centro urbano di Agira, lungo la Strada Provinciale 21, la Agira – Raddusa, che permette quest'ultima di raggiungere l'Autostrada A19 – svincolo Agira.

Morfologicamente il sito si presenta pressoché pianeggiante ed è posto in una zona che ha avuto una espansione nel comune di Agira, forte dal fatto che è raggiungibile da qualsiasi mezzo, lungo la strada di collegamento con la stessa autostrada; di fatti a circa 1 km da detta area si ha una zona di estensione con diversi punti vendita e laboratori artigianale dello stesso comune ***(ALLEGATO N. 2* – Rilievo fotografico Foto da n. 1 a n. 5).**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Descrizione dell'Imm. 1. Fabbricato con annesso corte circostante, destinato ad attività commerciale ubicato alla C.da Consolazione lungo la Strada Provinciale 21, Agira - Raddusa, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 47 part. 34**, **Sub1** categoria D/8 rendita € 2.685,58, mentre la corte circostante che si estende per circa 6.300 mq, identificata al Catasto Terreni al **Foglio 47 Part. 34, Ente urbano**. Trattasi di un fabbricato posto ad un piano rialzato rispetto le aree esterne, accessibile ai diversamente abili mediante rampa laterale caratterizzato da uffici, bagno e la rimanente parte ad uso commerciare fino ad oggi per la vendita di materiale edile ed un piano sottotetto di cui una parte ad uso uffici e ripostigli, mentre la rimanente parte ad uso deposito autorizzato con struttura precaria in ferro. Detto corpo di fabbrica è caratterizzato da una struttura portante in muratura con copertura a volta con tegole tipo marsigliesi e dei tiranti ai piedi della volta, senza setti murai interni, realizzato in epoca

antecedente al 1967, se pur sono stati eseguiti nel 2002 interventi di manutenzione straordinaria, creando all'interno un piano sottotetto con struttura in ferro, definita precaria negli atti autorizzativi, ad uso deposito. Sia le parti interne che quelle esterne del fabbricato, sono rifiniti per il tipo di utilizzo ad oggi, riscontrando anche delle scossaline in copertura, coloritura dei prospetti ed aperture sia in alluminio che in ferro in ferro. (***ALLEGATO N. 2* – Rilievo Fotografico – Foto da n. 6 al n. 12).**

Piano rialzato. Collegato mediante sia scalini ma anche rampa alle area esterne, in adiacenza al portico (mq. 22,00) di accesso si hanno due distinti ambienti, aventi accesso dall'esterno e destinazione uffici, con altezza interna mt. 3,20 e superficie di circa mq. 19,00 ciascuno, entrambi con finestra per areazione naturale, di cui uno mediante scala in ferro permette di accedere agli uffici e ripostigli soprastanti, mentre l'altro con porta interna, permette di raggiungere l'interno ad uso commerciale; la superficie della parte commerciale è divisa in tre vani l'uno a seguire l'altro, aventi altezza di interpiano pari a mt. 4,00 fino all'assito in legno, tutti ambienti areati ed illuminati dalle grandi finestre laterali. Il primo vano in adiacenza al portico e quindi all'ingresso principale ha dimensioni in pianta di mt. 16,85 x 16,87 compreso ad angolo del locale antibagno e bagno, superfici rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato, pitturazioni e piastrelle nel caso del bagno, occupata oggi detta superficie sia dai diversi espositori/pareti in cartongesso e separazioni provvisorie al fine di creare delle pareti di appoggio per i materiali in esposizione, come pure dai profilati in ferro quali pilastri di sostegno al piano sottotetto creato, unico elemento di interruzione della luce di detto ambiente essendo la struttura portante del fabbricato è caratterizzata dai soli muri esterni. Il vano centrale anch'esso rifinito in tutte le sue parti ed areato dalle finestre laterali, ha dimensioni di mt. 6,03 x 16,87 libero da qualsiasi elemento strutturale che sorregge il piano sottotetto, ma riscontrando l'occupazione della scala in ferro per l'accesso a quest'ultimo. Infine il vano retrostante, dalle dimensioni in pianta di mt. 6,12 x 16,87 rifinito con una faccia muraria a faccia vista, come pure la pavimentazione è in battuto di cemento industriale, permettendo con piccola apertura verso l'esterno e rampa di raccordarsi con l'area esterna. (***ALLEGATO N. 2* – Rilievo Fotografico – Foto dalla n. 13 al n. 28).**

Piano sottotetto. Agli uffici e ripostigli si accede dall'ufficio sottostante mediante scala in ferro, aventi questi una superficie di utilizzo complessiva di mq. 57,00, completi di rifiniture quali pavimenti, infissi esterni a meno delle porte interne, con altezza tenuto conto della copertura a volta, pari a mt. 3,55 nella parte centrale per abbassarsi a mt. 1,05 in quella

laterale. La parte di sottotetto, realizzata in struttura in ferro che si innalza dal piano sottostante in autorizzazione precaria, destinata a deposito, ha una superficie di utilizzo calpestio pari a circa mq. 497,00 ed altezza nella parte centrale pari a mt. 2,60, per poi arrivare a zero nella parte laterale; l'accesso avviene mediante la scala interna in ferro collocata nel vano commerciale centrale, completo detto piano di pavimentazione mediante assito in legno, impianto di illuminazione sul tetto, in parte illuminata dalla parte superiore delle finestre a tetto, che rasentano il pavimento creato in vetro, occupata oggi detta superficie da espositori e scaffalatura, tenuto conto che è stata utilizzato a deposito. (***ALLEGATO N. 2*** **– Rilievo Fotografico – Foto dalla n. 29 al n. 44).**

Detto fabbricato è contornato dalla superficie esterna che si estende per mq. 6.300,00, pressoché pianeggiante, con la parte di accesso e laterale al fabbricato per una larghezza di mt. 6,00 pavimentata in asfalto, per poi riscontrare terreno o misto stabilizzato a contorno di questa. All'ingresso di detta area, che avviene mediante cancello scorrevole di mt. 6,00 permettendo l'accesso a qualsiasi mezzo, si riscontrano una piscina solo espositiva ed un bilico della CROTTI con relativa cabina di comando, riscontrando il lotto delimitato da recinzione pastorale quadrata e paletti mediante tondini di armatura in ferro per la maggior parte, mentre lungo il prospetto Nord da paletti in cemento e rete romboidale, che sormontano un piccolo muro in cemento armato. (***ALLEGATO N. 2*** **– Rilievo Fotografico – Foto dalla n. 45 al n. 56).**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica dell'unità immobiliare, nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, lo scrivente CTU, ha fatto ricerca presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, riscontrando un Certificato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Biondi Francesco. Tenuto conto che però detto certificato redatto non presentava nessun sistema di riscaldamento essendo redatto in data 19.07.2016, riscontrato invece un impianto termico a pompa di calore, lo scrivente CTU ha redatto Attestato di Prestazione Energetica, potendo aggiornarlo come di seguito definito:

- ***Imm. 1*** sito nel Comune di Agira alla C.da Consolazione, piano rialzato identificato catastalmente al Foglio 47 part. 34, sub 1 destinato ad attività commerciale, il cui Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente classifica l'immobile nella **classe**

energetica F, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 18.02.2025 - Cod. Identificativo: 20260218-086001-68622, valido fino al 18.02.2036 (**ALLEGATO N. 6.1 – Attestato di prestazione energetica**), redatto sulla base delle attuali usi rispecchiando lo stato di fatto.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per l'immobile ***Imm. 1,*** lo scrivente in fase di sopralluogo ha fatto richiesta alla società debitrice esecutata su eventuale documentazione inerente agli impianti degli stessi, non acquisendo nessun documento in tal senso. Durante le ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Agira, ha riscontrato alcune dichiarazioni di conformità, di seguito elencati:

- Conformità impianto elettrico, resa ai sensi dell' Art. 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990 emessa dalla stessa società debitrice in data 23.06.2003,
- Conformità impianto idrico e fognario, resa ai sensi dell' Art. 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990 emessa dalla stessa società debitrice in data 23.06.2003,

potendo constatare che l'immobile è caratterizzato da impianti certificati.

Inoltre, è stato anche riscontrato parere igienico sanitario da parte dell'AUSL N. 4, che in seguito al sopralluogo del 03.04.2003 è stato dato parere igienico sanitario favorevole, ai fine del rilascio dell'Agibilità. ***(ALLEGATO N. 7 – Copie di Agibilità, Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica, Certificati di conformità impianti e Parere Favorevole AUSL N. 4 Enna).***

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Dalla ricerca eseguita, giusta richiesta al comune di Agira in data 18.06.2025, all'interno del fascicolo è stato possibile riscontrare la dichiarazione del 10.02.2003 resa dal D.L. Geom. Giunta Maurizio in cui lo stesso dichiarava che le opere di manutenzione straordinaria del fabbricato sono state realizzate in conformità del progetto approvato e che non contrastano con le disposizioni in materia di sicurezza statica, essendo il solaio realizzato alla quota dell'imposta della volta, nel sottotetto e la scala d'accesso hanno strutture prefabbricate, precaria e smontabile, strutture in ferro con piano di calpestio in assito di tavoloni soprastanti, dichiarazione accolta dallo stesso comune di Agira, essendo tra la documentazione acquisita per il rilascio dell'Abitabilità. ***(ALLEGATO N. 7 – Copie di Agibilità, Concessione ad Eseguire Attività***

Edilizia o Trasformazione Urbanistica, Certificati di conformità impianti e Parere Favorevole AUSL N. 4 Enna).

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

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati in data 10.09.2025 e 15.10.2025 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che il bene individuato come ***Imm. 1***, è oggi nella piena disponibilità della società debitrice esecutata, se pur come affermato e successivamente riscontrato, durante il sopralluogo del 10.09.2025 il fabbricato in data 09.08.2016 giusto Contratto di Affitto di Azienda – Repertorio N. 278914 e Raccolta N. 29723, notaio Giuseppe Boscarino in Catania, registrato in data 12.08.2016 al N. 16820, è stato ceduto ad una terza società, per una validità di due anni. Da una verifica con l'avvocato Chines Cluadio del foro di Catania a conoscenza di detto contratto di affitto di azienda, lo scrivente ha potuto accertare che lo stesso è cessato in data 26.10.2022, potendo confermare che oggi l'immobile è solo nella disponibilità della società debitrice avendo permesso nello specifico il libero accesso gli stessi titolari della società.

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà dell'unità immobiliare identificata come ***Imm. 1*** è pervenuta alla società debitrice esecutata per la quota di 1/1, in seguito all'atto di compravendita del 07.04.2000, notaio Avv. Nicola Riccardelli di Roma, Rep. N. 857, Racc. n. 468, Registrato a Roma il 21.04.2000 al N. 1V/24851, Trascritto a Enna il 21.04.2000 R.G. N.3928, R.P. 3566. A suddetto atto seguono i successivi atti di rettifica, ratifica e convalida a rogito del notaio Ioli Antonio di Roma, come di seguito specificato:

- Atto di precisazione e di rettifica del 10.06.2002 Rep. N. 20111/6583, trascritto a Enna il 19.06.2002 ai nn. 4561/4078
- Atto di rettifica e convalida del 19.09.2002 Rep. N. 20431, trascritto a Enna il 30.09.2002 ai nn. 7515/6704
- Atto di ripetizione di compravendita del 14.10.2002 Rep. N. 20510, trascritto a Enna il 28.10.2002 ai nn. 8369/7422, quest'ultimo acquisito dallo scrivente insieme al primo, al fine di capire le variazioni apportate ***(ALLEGATO N. 4 - Titolo di provenienza - Atti notarili di compravendita)***.

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 società debitrice, tenuto conto che il venditore aveva acquistato il terreno in cui è stato costruito il bene nel 1953, dichiarando che l'immobile è stato dopo l'acquisto del terreno realizzato in epoca antecedente il 1967 e che nessun intervento mai era stato eseguito.

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

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e certificato ipotecario, 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 colpendo gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Ipoteca Volontaria NN. 11446/1569 del 01/12/2009** – **nascente dal Contratto di Mutuo** del 26/11/2009 Rep. N. 1488/1168 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto con sede a Regalbuto, gravante sulla società debitrice;
- **Ipoteca Legale NN. 8282/650 del 18/12/2018** – **nascente da Atto Pubblico Amministrativo della Riscossione Sicilia** del 12.12.2018, Rep. N. 240/2016 a favore di Riscossione Siciliana S.p.A con sede a Enna, gravante sulla società;
- **Ipoteca Legale NN. 7270/461 del 29/10/2019** – **nascente da Atto Pubblico Amministrativo della Riscossione Sicilia** del 29.10.2019, Rep. N. 494/2018 a favore di Riscossione Siciliana S.p.A con sede a Enna, gravante sulla società debitrice;
- **Pignoramento Immobiliare del 06/12/2022,** del Tribunale di Enna, Rep N. 991, trascritto a Enna in data 20.12.2022 ai NN. 9096/7987 a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto con sede a Regalbuto, gravante sulla società debitrice;
- **Pignoramento Immobiliare del 31/03/2025,** Tribunale di Enna Rep. N. 334, nota di trascrizione del 09.04.2025 Rep. Generale N. 2559 e Repertorio Particolare N. 2273 a favore del Comune di Agira, gravante sulla società debitrice.

Lo scrivente previe verifiche d'ispezione ipotecarie del 16.02.2026 sulla provincia di Enna, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla società debitrice nessuna altra trascrizione o formalità, rispetto a quanto sopra descritto.

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

Il bene individuato come ***Imm. 1,*** oggetto della presente esecuzione, altro non è che un fabbricato ad uso commerciale e circostante area con accesso indipendente dalla Strada Provinciale Agira Raddusa, non avendo parti comuni o comproprietà con altri soggetti, determinando che nessuna spesa fissa di gestione in capo agli stessi immobili/debitore insiste.

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Il fabbricato caratterizzato da un piano rialzato ed un piano sottotetto è accessibile ai diversamente abili per il solo piano rialzato mediante rampa esterna laterale, se pur al proprio interno non sono stati riscontrati servizi per i diversamente abili, tenuto conto che trattasi di edificio privato ma aperto al pubblico. Il piano sottotetto non è accessibile ai diversamente abili, né al deposito come neppure agli uffici e riposti collocati su detto piano.

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

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Agira

Lo scrivente in data 18.06.2025 presentava presso il Comune di Agira una richiesta di copie progetti per il bene oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

In seguito a diversi incontri e ricerche in data 15.10.2025 sono stati estrapolati i documenti necessari al fine della corrispondenza urbanistica edilizia dell'immobile.

Dalla consultazione della documentazione lo scrivente ha potuto accertare la regolarità dell'immobile tenuto conto che sullo stesso è stato rilasciato giusto Attestazione di Agibilità Prot. 2824/S del 16/07/2003.

Detto certificato è stato rilasciato in seguito a dei lavori di manutenzione straordinaria che la stessa società debitrice ha svolto, previo rilascio da parte del comune di Agira di Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica N. 29/2001 del 26.03.2002 come riportato nell'***ALLEGATO N. 7 – Copie di Agibilità, Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica, Certificati di conformità impianti e Parere Favorevole AUSL N. 4 Enna.***

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, data presentazione planimetria 01/03/2000 – EN 00102. **(*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetria catastale e visure).*** Si evidenza che la planimetria catastale non rappresentata graficamente il fabbricato negli aggiornamenti dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti con la Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica N. 29/2001 del 26.03.2002, nello specifico manca di rappresentazione del piano deposito del sottotetto, come pure, al piano rialzato non si ha la rappresentazione dei locali bagni e delle divisioni presenti dell'area artigianale, della porta trasformata in finestra lungo il prospetto Nord, necessitando a parere dello scrivente l'aggiornamento catastale al fine di avere una planimetria aggiornata allo stato di fatto.

Certificato di destinazione urbanistica

L'***Imm.1***, non è un fondo terriero per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica. Si può accertare difatti che l'***Imm. 1***, è stato utilizzato per l'attività commerciale, uffici e deposito ed contorno del fabbricato è annessa l'area in parte pavimentata quale cortile in parte ad uso parcheggi, di fatti al Catasto Terreni è identificata come qualità e classe: ente urbano.

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

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

***Imm. 1* - Fabbricato destinato ad attività commerciali** (foglio 47 part. 34 sub. 1) **comprensivo del terreno circostante adibito a cortile e parte a parcheggio** (foglio 47 part. 34)

- Portico piano rialzato mq. 22,00
- Superficie uffici piano rialzato mq. 38,00
- Superficie commerciale compreso di bagni piano rialzato mq. 497,00
- Superficie uffici e riposti piano sottotetto mq. 57 ,00
- Superficie deposito in struttura precaria piano sottotetto mq. 497,00
- Area esterna quale cortile e parcheggio mq. 6.300,00

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 dell'unità immobiliare in argomento. Una premessa da evidenziare sul bene da stimare in questione, è che trattasi di un immobile inserito in un contesto, quale il piccolo centro abitato del comune di Agira in cui non si hanno dei locali destinati a commerciale con dette caratteristiche, con le dimensioni sopra definite e con un'area esterna a parcheggio e libera consistente, diventando per gli investitori a cui necessitano grandi superfici, un bene appetibile. Altra evidenza è sul locale sottotetto, tenuto conto che è stato autorizzato alla realizzazione e uso come deposito, se pur con struttura precaria, potendo lo stesso dare quel valore aggiunto come spazi calpestabili per la destinazione di deposito non indifferente, immobili che si presentano rifinito nelle sue parti, se pur occupati oggi da detti opere precarie, quali scaffali, separatori anche in cartongesso che lo scrivente ne terrà in considerazione nella definizione del prezzo, tenuto conto che incide nello smontaggio e smaltimento, per il godimento dello stesso immobile.

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 dell' ***Imm. 1*** da cui scaturisce la valutazione che per lo scrivente, reputarsi il valore corretto per una compravendita di beni similari comprendente anche il terreno circostante che lo stesso trasferimento ne da la titolarità.

Imm. 1 **– Fabbricato destinato ad attività commerciali** identificato al catasto fabbricati nel Comune di Agira al Foglio 47, Part. 34, Sub 1, categoria D/8, rendita € 2.685,58 **comprensivo del terreno circostante / bene comune non censibile adibito a cortile e parte a parcheggio** identificato al foglio 47, part. 34.

Piano rialzato

- superficie portico
  mq. 22,00 x €/mq. 300,00 = € 6.600,00
- superficie uffici
- mq. 38,00 x €/mq. 450,00 = € 17.100,00

- vani commerciale

mq. 288,00 x €/mq. 570,00	= €	164.160,00
mq. 105,00 x €/mq. 620,00	= €	66.150,00
mq. 104,00 x €/mq. 450,00	= €	46.800,00

Piano sottotetto

- superficie uffici e ripostiglio

mq. 57,00 x €/mq. 500,00	= €	28.500,00

- superficie deposito su struttura precaria

- mq. 497,00 x €/mq. 130,00	= €	64.610,00

Area esterna compreso di bilico CROTI e cabina

- Cortile , parcheggio e bilico mq. 6.300,00 x €/mq. 6,00	= €	36.000,00

Si riconferma che in detti prezzi tengono conto sia dei materiali di rifinitura riscontrati ma anche delle strutture, oggi montate quali espositori, pareti, che necessitano di smontaggio e di smaltimento, per l'utilizzo in libertà degli stessi.

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** (A***LLEGATO 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: **Fabbricato con annessa corte circostante, destinato ad attività commerciale ubicato alla c.da Consolazione lungo la Strada Provinciale 21, Agira - Raddusa, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 47 part. 34, Sub1 categoria D/8 rendita € 2.685,58, mentre la corte circostante che si estende per circa 6300 mq, identificata al Catasto Terreni al Foglio 47 Part. 34, Ente urbano.** Trattasi di un fabbricato posto ad un piano rialzato rispetto le aree esterne, accessibile ai diversamente abili mediante rampa laterale caratterizzato da uffici, bagno e la rimanente parte ad uso commerciare fino ad oggi per la vendita di materiale edile ed un piano sottotetto di cui una parte ad uso uffici e ripostigli, mentre la rimanente parte ad uso deposito autorizzato con struttura precaria in ferro. Detto corpo di fabbrica è caratterizzato da una struttura portante in muratura con copertura a volta con tegole tipo marsigliesi e dei tiranti ai piedi della volta, senza setti murai interni, realizzato in epoca antecedente al 1967, se pur sono stati eseguiti nel 2002 interventi di manutenzione straordinaria, creando all'interno un

piano sottotetto con struttura in ferro, definita precaria negli atti autorizzativi, ad uso deposito. Sia le parti interne che quelle esterne del fabbricato, sono rifiniti per il tipo di utilizzo ad oggi, riscontrando anche delle scossaline in copertura, coloritura dei prospetti ed aperture sia in alluminio che in ferro in ferro.

Piano rialzato. Collegato mediante sia scalini ma anche rampa alle aree esterne, in adiacenza al portico (mq. 22,00) di accesso si hanno due distinti ambienti, aventi accesso dall'esterno e destinazione uffici, con altezza interna mt. 3,20 e superficie di circa mq. 19,00 ciascuno, entrambi con finestra per areazione naturale, di cui uno mediante scala in ferro permette di accedere agli uffici e ripostigli soprastanti, mentre l'altro con porta interna, permette di raggiungere l'interno ad uso commerciale; la superficie della parte commerciale è divisa in tre vani l'uno a seguire l'altro, aventi altezza di interpiano pari a mt. 4,00 fino all'assito in legno, tutti ambienti areati ed illuminati dalle grandi finestre laterali. Il primo vano in adiacenza al portico e quindi all'ingresso principale ha dimensioni in pianta di mt. 16,85 x 16,87 compreso ad angolo del locale antibagno e bagno, superfici rifiniti con pavimentazione in gres porcellanato, pitturazioni e piastrelle nel caso del bagno, occupata oggi detta superficie sia dai diversi espositori/pareti in cartongesso e separazioni provvisorie al fine di creare delle pareti di appoggio per i materiali in esposizione, come pure dai profilati in ferro quali pilastri di sostegno al piano sottotetto creato, unico elemento di interruzione della luce di detto ambiente essendo la struttura portante del fabbricato è caratterizzata dai soli muri esterni. Il vano centrale anch'esso rifinito in tutte le sue parti ed areato dalle finestre laterali, ha dimensioni di mt. 6,03 x 16,87 libero da qualsiasi elemento strutturale che sorregge il piano sottotetto, ma riscontrando l'occupazione della scala in ferro per l'accesso a quest'ultimo. Infine il vano retrostante, dalle dimensioni in pianta di mt. 6,12 x 16,87 rifinito con una faccia muraria a faccia vista, come pure la pavimentazione è in battuto di cemento industriale, permettendo con piccola apertura verso l'esterno e rampa di raccordarsi con l'area esterna.

Piano sottotetto. Agli uffici e ripostigli si accede dall'ufficio sottostante mediante scala in ferro, aventi questi una superficie di utilizzo complessiva di mq. 57,00, completi di rifiniture quali pavimenti, infissi esterni a meno delle porte interne, con altezza tenuto conto della copertura a volta, pari a mt. 3,55 nella parte centrale per abbassarsi a mt. 1,05 in quella laterale. La parte di sottotetto, realizzata in struttura in ferro che si innalza dal piano sottostante in autorizzazione precaria, destinata a deposito, ha una superficie di utilizzo calpestio pari a circa mq. 497,00 ed altezza nella parte centrale pari a mt. 2,60, per poi arrivare a zero nella parte laterale; l'accesso avviene mediante la scala interna in ferro collocata nel vano commerciale centrale, completo detto piano di pavimentazione mediante assito in legno, impianto di illuminazione sul tetto, in parte illuminata dalla parte superiore delle finestre a tetto, che rasentano il pavimento creato in vetro, occupata oggi detta superficie da espositori e scaffalatura, tenuto conto che è stata utilizzato a deposito

Detto fabbricato è contornato dalla superficie esterna che si estende per mq. 6.300,00, pressoché pianeggiante, con la parte di accesso e laterale al fabbricato per una larghezza di mt. 6,00 pavimentata in asfalto, per poi riscontrare terreno o misto stabilizzato a contorno di questa. All'ingresso di detta area, che avviene mediante cancello scorrevole di mt. 6,00 permettendo l'accesso a qualsiasi mezzo, si riscontrano una piscina solo espositiva ed un bilico della CROTTI con relativa cabina di comando, riscontrando il lotto delimitato da recinzione pastorale quadrata e paletti mediante tondini di armatura in ferro per la maggior parte, mentre lungo il prospetto Nord da paletti in cemento e rete romboidale, che sormontano un piccolo muro in cemento armato

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 430.670,00

Detto valore è in quota alla società debitrice 1/1.

6.10 Risposta al punto 10): ***"Congruità canone di locazione"***

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che il fabbricato adibito ad attività commerciale ed annessa area individuato come ***Imm. 1,*** è oggi nella disponibilità della società , non accertando nessuna affitto o canone di locazione da valutare.

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

Dalle valutazione degli immobili oggetto di pignoramento identificati come lo scrivente ritiene di costituire **UN UNICO LOTTO**, tenuto conto che trattasi di un unico corpo di fabbrica che se pur dalle notevole dimensioni il cui uso anche nella parte esterna viene deprezzato se diviso in porzioni, avendo un accesso all'area unico e di fatti anche unico l'ingresso all'interno dell'immobile con i servizi affiancati a questo, riscontrano un secondo ingresso nella parte retrostante quale di servizio e di carico.

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. Si evidenzia solo che il piano sottotetto ad uso deposito è autorizzato dietro dichiarazione da parte del tecnico progettista della realizzazione di una struttura precaria in ferro, ricevendo comunque l'Agibilità del locale in detto stato di fatto. Inoltre sempre tra la documentazione agli atti, si evidenza che la planimetria catastale non rappresentata graficamente il fabbricato negli aggiornamenti dei

lavori di manutenzione straordinaria eseguiti con la Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica N. 29/2001 del 26.03.2002, nello specifico manca di rappresentazione del piano deposito del sottotetto, come pure, al piano rialzato non si ha la rappresentazione dei locali bagni e delle divisioni presenti dell'area artigianale, della porta trasformata in finestra lungo il prospetto Nord, necessitando a parere dello scrivente l'aggiornamento catastale al fine di avere una planimetria aggiornata allo stato di fatto.

8. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

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

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappa, planimetrie catastali e visure;
- Allegato 4: titoli di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Agira:
  - ✓ C.da Consolazione sn - Foglio 47, Part. 34, Sub 1,
- Allegato 7: copie di Agibilità, Concessione ad Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica, Certificati di conformità impianti e Parere Favorevole AUSL N. 4 Enna).
- Allegato 8: generalità della società debitrice,

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

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente, intervenuto ed al custode giudiziario mediante PEC, ai legali rappresentanti in nome e per conto della società debitrice a mezzo A/R.

Nicosia, lì 18 febbraio 2026 **IL C.T.U.**

ingegnere giovanni lo bianco