



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

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2020

PROMOSSA DA:

ARAGON NPL 2018 S.r.l.

e per essa quale procuratrice

CERVED CREDIT MANAGMENT S.p.A

(Avv.ti Isabella Testa e Gaetano Messina)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2020
promossa da:
ARAGON NPL 2018 S.r.l.
e per essa quale procuratrice
CERVED CREDIT MANAGAMENT S.p.A

GIUDICE: Dott. Nunzio Noto

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

INDICE SINTETICO

1	PREMESSA	<i>pag. 2</i>
2	MANDATO	<i>pag. 3</i>
3	OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA	<i>pag. 6</i>
4	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 5</i>
5	CRITERI DI STIMA	<i>pag. 8</i>
6	RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 8</i>
	<i>6.1 Identifichi esattamente i beni pignorati</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>6.2 Verifica della proprietà</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>6.3 Accertamento sull'esatta provenienza</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>6.4 Verifica sulla completezza della documentazione</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>6.5 Verifica sull'accatastamento</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>6.6 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>6.7 Certificato destinazione urbanistica e suo immobili</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>6.8 Verifica conformità urbanistica</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>6.9 Occupazione dei beni</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>6.10 Elementi utili per le operazioni di vendita</i>	<i>pag. 15</i>
	<i>6.11 Valore di ciascun immobile</i>	<i>pag. 18</i>



<i>6.12 Giudizio di divisibilità</i>	<i>pag. 19</i>
<i>6.13 Documentazione fotografica</i>	<i>pag. 21</i>
<i>6.14 Determinazione della quota di pertinenza del debitore esecutato</i>	<i>pag. 21</i>
<i>6.15 Identificazione di trasferimento con Iva o senza</i>	<i>pag. 22</i>
<i>6.16 Verifica dei dati di pignoramento</i>	<i>pag. 22</i>
<i>6.17 Individuazione della classe energetica dell'edificio</i>	<i>pag. 22</i>
<i>6.18 Determinazione delle spese di manutenzione ecc.. dell'immobile</i>	<i>pag. 23</i>
<i>6.19 Verifica di eventuale celso, livello ecc.. per l'immobile</i>	<i>pag. 23</i>
7 CRITICITÀ DA SEGNALARE	<i>pag. 23</i>
8 ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	<i>pag. 24</i>

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 22.12.2021 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato CTU dal Giudice dott. Nunzio Noto nella causa di cui in epigrafe, disponendo il Giudice giuramento in cancelleria entro il 15.01.2022, fissando lo stesso l'udienza per il prosieguo in data 23.03.2022.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 11.01.2022, ha provveduta ad accettare l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.), per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 12/2020 – promossa da *ARAGON NPL 2018 S.r.l.* e per essa quale procuratrice *CERVED CREDIT MANAGAMENT S.p.A.*, prestando giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione.

In data 10 marzo 2022 veniva richiesta al Giudice una proroga, vista l'impossibilità ad avviare le procedure di inizio operazioni peritali a causa della quarantena per Covid 19 da parte dello scrivente, proroga concessa dal Giudice in data 11.03.2021.



Gli immobili interessati in detta esecuzione sono un locale commerciale e un magazzino/deposito localizzati tutti in Via Cesare Pavese snc nel Comune di Piazza Armerina.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte, tutti i beni oggetto di stima sono in piena proprietà della debitrice esecutata.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione conferendo all'esperto l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*



- m) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- q) *verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente ,così come previsto del decreto legislativo del 19 agosto 2005 ,n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
- r) *riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- s) *verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati*



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 procedente**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e rispettiva nota di trascrizione, alcuni estratti di mappa per l'individuazione degli immobili e tutti gli altri documenti utili per rispondere al mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 19.02.2020 Rep. N. 114, giusta trascrizione del 08.04.2020 ai NN. 2986/1734 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

Locale commerciale sito nel Comune di Piazza Armerina, in Via Cesare Pavese snc ed identificato al Catasto Fabbricato come segue:

1. foglio 179, particella 897, sub 17, Zc. 1, cat. C1, Cl. 6, mq. 124, superficie catastale mq. 174, rendita catastale € 2.068,51, Piano T ;

Vano Garage sito nel Comune di Piazza Armerina, in Via Cesare Pavese snc ed identificato al Catasto Fabbricato come segue:

2. foglio 179, particella 897, sub 18, Zc. 1, cat. C2, Cl. 4, mq. 176, superficie catastale mq. 195, rendita catastale € 472,66, Piano S1 ;

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono stati acquisite:
 - a. visure storiche, del locale commerciale identificato al foglio 179 part. 897 sub 17 e locale deposito/magazzino identificato al foglio 179 part. 897 sub 18, tutti nel Comune di Piazza Armerina,



- b. planimetria catastale del locale commerciale Foglio 179 Part. 897 Sub 17 e magazzino/deposito Foglio 179 Part. 897 Sub 18 identificati la catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina** (richiesta accesso agli atti presentata in data 10.03.2022 ed assunta al protocollo generale in data 14.03.2022 Prot. N. 10109), è stata trovata la Concessione Edilizia N. 62 rilasciata in data 12.11.1999 comprensivo di elaborati progettuali ed il Certificato di Abitabilità N.13.del 16.05.2002. Tra i documenti riscontrati all'interno della pratica urbanistica si ha anche una richiesta di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso giusto Prot. n. 0030725 del 07.10.2016 comprensiva di elaborati progettuali a corredo della stessa riguardanti gli immobili oggetti del mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 18 marzo 2022

Lo scrivente C.T.U. in data 07.03.2022, notificava mediante PEC alla parte procedente e raccomandata A/R alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 18.03.2022 alle ore 11,00 presso i luoghi di causa e precisamente in Via Cesare Pavese snc nel Comune di Piazza Armerina.

All'appuntamento dopo una attesa fino alle ore 11,45 erano presenti:

- per le parti procedenti, nessuno,
- per la parte debitrice, il marito della debitrice esecutata che si è reso disponibile ad assistere il CTU permettendo l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il marito della debitrice esecutata sul mandato ricevuto, sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, ha chiesto di poter accedere ai luoghi oggetto di causa al fine di poter visionare gli stessi, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già precedentemente acquisita.

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha appurato che l'immobile oggetto di esecuzione è occupato essendo posto in affitto, ricevendo la disponibilità da parte del marito della debitrice



a far pervenire copia del contratto; lo stesso CTU durante le operazioni peritali è stato informato che non vi è alcun amministratore e non vi sono in corso o comunque in programma lavori di manutenzione condominiali, come pure alla richiesta di certificazioni sugli impianti dei locali, il marito della debitrice non ha prodotto nulla perché non in possesso di detti documenti.

Al termine dei rilievi sugli immobili oggetto di causa, alla presenza del marito del debitore esecutato, le operazioni peritali venivano concluse con redazione, lettura e sottoscrizione di opportuno verbale di sopralluogo da parte dei presenti (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Enna Periodo Febbraio 2021 - nelle destinazioni di locale commerciale e locale magazzino/deposito. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato ed il mantenimento degli immobili, alle rifiniture degli stessi, allo loro ubicazione e relativa distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, tenuto conto che trattasi di un locale commerciale e di un sottostante vano garage/magazzino, in una zona del comune di Piazza Armerina in cui si ha una notevole espansione edificatoria.

6. RELAZIONE DI STIMA

6.1 Risposta al punto a): *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.*

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati estrapolati dal sottoscritto CTU, provvedendo ad acquisire come sopra esplicitato visura storica, estratti di mappa e planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate di Enna (*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storica*)



Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Immobile destinato a locale commerciale sito sul territorio del Comune di Piazza Armerina alla Via Cesare Pavese snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 179:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
179	897	17	1	-	C/1	6	124 mq	164 mq	<i>Euro</i> 2.068,51

L'immobile fa parte di un fabbricato su 5 elevazioni, di cui un sottotetto ed un piano interrato, ed è collocato al piano terra, il cui accesso avviene mediante la via Cesare Pavese e la via Italo Calvino, che permettono di raggiungere l'area esterna (corte esclusiva) che fa parte dello stesso immobile, area delimitata da muretti bassi con soprastante ringhiera, interrotti dai due cancelli posti nelle rispettive vie da cui si può accedere. In detta area esterna prospettano le aperture e l'accesso principale di accesso alla parte interna del locale oggi ad uso commerciale.

Detta unità immobiliare confina per due lati con la corte esterna e quest'ultima con le sopraccitate vie, da un lato con unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica, mentre per l'ultimo lato con la rampa di accesso comune se pur su differenti livelli che permette di raggiungere i locali posti al piano interrato.

Detto piano commerciale è collegato al piano inferiore mediante scala interna, immobile identificato con la part. 897 sub 18 e facente parte della seguente procedura esecutiva

Imm. 2 - Locale magazzino/deposito sito sul territorio del Comune di Piazza Armerina alla Via Cesare Pavese snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 179:



DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis .	Superficie Catastale	Rendita
179	897	18	1	-	C/2	4	176 mq	195 mq	<i>Euro</i> 472,66

L'immobile posto al piano interrato, viene raggiunto dalla via Italo Calvino mediante rampa esterna condominiale percorribile con i veicoli, che porta alla parte comune condominiale, in cui si hanno i vari accessi degli immobili esistenti.

L'unità immobiliare interessata ha due accessi che portano all'interno, mentre internamente è collegata al piano superiore mediante scala interna raggiungendo la particella 897 sub 17. Detto immobile confine con altre unità immobiliari per i tre lati, con terrapieno e per una porzione del prospetto con area condominiale in cui prospettano le due aperture esistenti.

Coerenze

Dalle visure e dalle planimetrie catastali estrapolate dal sottoscritto CTU, presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna, lo stesso ha constatato che gli immobili identificati come Imm.1, e Imm.2 appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 18 marzo 2022. Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo 6.5 e 6.8 in risposta ai punti e) ed h) del mandato.

6.2 Risposta al quesito b): “verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”;

Gli immobili elencati sopra come Imm.1 e Imm.2 sono tutti di proprietà della debitrice esecutata per la quota di 1/1 le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'(ALLEGATO N. 8 – Generalità ditta esecutata)



6.3 Risposta al quesito c): *“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”*

Per quanto riguarda gli immobili sopra definiti come **Imm. 1** e **Imm. 2** la proprietà è pervenuta alla debitrice esecutata come di seguito specificato:

- in parte per la quota di 1/2 per giusto atto di vendita del 24.10.2002, Rep. N. 61037 notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina trascritto il 28.10.2022 ai NN. 8372/7425, acquisto fatto unitamente con il marito della debitrice che ne acquista anche lui 1/2, trovandosi entrambi nella condizione di separazione dei beni, bene acquistato dalla società costruttrice dell’immobile,
- in parte per la quota di 1/2 per giusto atto di donazione del 09.08.2012, Rep. N. 5766/4504 notaio Dottore Giuseppe di Grammichele trascritto il 23.08.2012 ai NN. 6958/5959 e successiva nota in rettifica del 20/08/2015 nn. 6466/5145, ricevuto dal marito.

Alla società costruttrice il terreno su cui sorge il fabbricato è pervenuto:

- per la quota di 807/1434 per un acquisto fatto unitamente con altro acquirente con atto del 20/11/1997, Rep. N. 2175 notaio Ardini Maria di Piazza Armerina trascritto il 05.12.1997 ai NN. 10296/9428,
- per la rimanente quota per atto di divisione del 15/06/2000, Rep. N. 56790 Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina, trascritto il 07/07/2022 ai NN. 6426/5824

Ai precedenti proprietari la quota del terreno era pervenuta per atto del 20/11/1997.

In detta descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà alla debitrice esecutata. (**ALLEGATO N. 4 – Titolo di provenienza**).

6.4 Risposta al quesito d): *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

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.



6.5 Risposta al quesito e): *“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;”*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, gli immobili individuati come **Imm. 1** e **Imm. 2** risultano correttamente individuati catastalmente e quindi nessuna planimetria catastale deve essere corretta e redatta, avendo potuto constatare che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali.

6.6 Risposta al quesito f): *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”*

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e d'iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione **Imm. 1** e **Imm. 2**, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione NN. 8369/1419 del 02/08/2007 – Ipoteca Volontaria** a favore di Banca di Credito Siciliano S.p.A, con sede in Palermo (PA), derivante da garanzia di mutuo del 27/07/2007, rogito notaio Renda Maria Pia sede di Piazza Armerina, Rep. n. 70943/18782, gravante sulla debitrice esecutata ed il marito di questa;
- **Trascrizione N. 5967/5114 del 11/10/2017 – Domanda giudiziale** derivante da revocazione donazione del 20/07/2017 repertorio 1 emesso dal Tribunale di Enna gravante sulla debitrice esecutata ed il marito;
- **Trascrizione N. 2986/1734 del 08/04/2020 – Verbale Pignoramento** a favore di Aragorn Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM), derivante da pignoramento del 19/02/2020, Rep. N. 114 notificato dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna, gravante sulla debitrice esecutata.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 20.05.2022, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo al debitore esecutato nessuna altra trascrizione o formalità esecutiva.

6.7 Risposta al quesito g): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;”*



Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica.

Su detti immobili si può accertare che **Imm. 1** è un fabbricato destinato a locale commerciale, mentre l' **Imm. 2** è destinato a magazzino/deposito, come identificato nelle visure catastali e nel rispetto dei progetti approvati.

6.8 Risposta al quesito h): *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Piazza Armerina

Lo scrivente in data 10.03.2021(Prot. N. 10109 del 14.03.2021) ha presentato al Comune di Piazza Armerina, una richiesta di copie progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Il comune di Piazza Armerina dopo opportuna ricerca, metteva a disposizioni una serie di progetti come di seguito riepilogati, riguardanti gli immobili identificati sopra come **Imm.1** ed **Imm. 2** per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli al fine della propria realizzazione: (ALLEGATO N. 7– Pratiche edilizie e sulle strutture)

- **Concessione Edilizia N. 62 del 12.11.1999** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in C.da S. Croce-Lottizzazione Pastorelli Lotto N. 5 – Fabbricato “A” intestata alla impresa costruttrice.
- **Certificato di Agibilità/Abitabilità N. 13 del 06.05.2002** rilasciato dietro richiesta dell'impresa costruttrice.
- **Autorizzazione al Frazionamento Prot. n. 30725 del 07.10.2016 e Prot n. 31107 del 11.10.2016** del Comune di Piazza Armerina riguardante il frazionamento dell'immobile censito al foglio 179, particella 897 sub 3 di categoria C1 in due unità immobiliari e contestualmente la particella posta al piano interrato derivata dal sopra frazionamento, essere accorpata con la particella 897 sub 14 richiedendo il cambio di destinazione da C6 a C2.



- **Comunicazione Inizio e Fine Lavori** prot. n. 38981 del 16.12.2016 del Comune di Piazza Armerina a seguito della presentazione della DIA prot. N. 33736 del 03/12/2016 riguardante il sopra frazionamento richiesto.

Da un controllo dello stato dei luoghi e dalla documentazione acquisita dallo scrivente sia al Comune di Piazza Armerina, sia presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, l'immobile risulta perfettamente in regola con i titoli e le autorizzazioni rilasciate non riscontrando nessuna irregolarità, avendo accertato che se pur catastalmente gli immobili sono stati frazionati per le due tipologia di destinazioni, sono di fatti collegati e comunicanti.

Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna gli **Imm.1**, **Imm.2**, risultano individuati catastalmente e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato, come è possibile visionare nell' **ALLEGATO N. 3 – Mappe, planimetrie catastali, visure**.

6.9 Risposta al quesito i): *“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;”*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 18.03.2022 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che i beni individuati come **Imm. 1** e **Imm. 2** non sono oggi nella piena disponibilità della debitrice esecutata, potendo appurare dal marito della debitrice esecutata durante il sopralluogo, che gli stessi sono in affitto giusto contratto di locazione a Uso Commerciale Registrato il 29.07.2016 al n. 1882 serie 3T. Detto contratto è stato stipulato prima della richiesta di Autorizzazione al Frazionamento Prot. n. 30725 del 07.10.2016 e Prot n. 31107 del 11.10.2016 presentata al comune di Piazza Armerina, con identificazione delle unità immobiliari mediante il sub 3 (piano terra ed interrato) e sub 14, quest'ultimo porzione che è stata accorpata al piano interrato del sub. 3 e frazionato con il piano superiore, divenendo dopo il frazionamento rispettivamente sub 17 per il piano terra ad uso commerciale e sub 18 per il piano interrato ad uso deposito/magazzino.

Il canone di affitto riportato nel suddetto contratto è di € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00) annui, da pare in maniera anticipata in rate mensili di € 850,00.

Per quanto riportato nel contratto la scadenza dello stesso è per il 30.06.2022 con la clausola del tacito rinnovo.



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

La risposta al presente punto si eseguirà congiuntamente sugli **Imm. 1** e **Imm. 2** trattandosi di immobili che se pur avendo una differente destinazione d'uso, il locale al piano terra commerciale mentre quello interrato deposito/magazzino, fanno parte dello stesso contesto, sono collegati tra loro internamente, quindi trattasi nella fattispecie di un unico locale.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicati tra la Via Cesare Pavese ed Via Italo Calvino nel Comune di Piazza Armerina all'interno del centro urbano ma in una zona limitrofa, di nuova realizzazione e di espansione. L'accesso a detti immobili avviene sia dal piano terra e quindi dalla Via Cesare Pavese ed Italo Calvino, sia dal piano interrato avendo una rampa condominiale che permette dalla Via Italo Calvino di raggiungere le aperture presenti. Fa parte del piano terra dell'immobile anche una corte esterna delimitata da cancelli, muretti bassi e ringhiera in ferro, che circonda per tre lati l'immobile, corte che permette di accedere all'interno del locale e su cui si prospettano le aperture dello stesso.

La zona di ubicazione si presenta nel contesto del comune di Piazza Armerina in via di espansione, riscontrando non solo delle case sia a schiera ma anche in linea verticale del tipo residenziali, ma anche una serie di attività commerciali, attività sportive, supermercati che fanno costituiscono una zona moderna, di espansione, raggiungibile da qualsiasi mezzo.

Il corpo di fabbrica su 5 elevazioni comprensivo del piano sottotetto ed interrato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di interesse, è completamente rifinito in ogni sua parte, dalla copertura posta a doppia falda, alle parti esterne quali corte, recinzioni e le coloriture esterne. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 1 a n. 5 e n. 17 - 19).

Descrizione dell'Imm. 1. L'immobile è adibito a locale commerciale e rispettiva corte esterna ubicato tra la Via Cesare Pavese e la Via Italo Calvino nel Comune di Piazza Armerina,



identificato al Catasto Fabbricati al foglio 179, part. 897, sub. 17 categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 124, superficie catastale mq. 164 rendita € 2.068,51.

Trattasi di un immobile posto al piano terra, con accesso dalla Via Pavese ed Italo Calvino (ad angolo tra loro) che dalla corte esterna facente parte dello stesso si giunge fino all'accesso interno al locale. Detto immobile è ubicato in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, su cinque elevazioni compreso il locale sottotetto e quello interrato. Non si hanno accessi comuni alla parte condominiale visto che lo stesso avviene in maniera esclusiva ed autonoma dall'aera esterna e quindi dalla Via Cesare Pavese/Italo Calvino.

L'aera esterna avente una superficie di circa mq. 150,00 è completamente rifinita, riscontrando opportuna pavimentazione sia in autobloccanti nella parte dell'accesso principale, sia con piastrelle per esterno nella rimanente parte a contorno dello stesso locale interno, delimitata mediante muretti bassi e ringhiera soprastante, spezzati dai due cancelli che permette di accederne mediante i mezzi.

Il locale commerciale all'interno ha una superficie lorda di mq. 140,00 con una altezza interna di interpiano di mt. 3.45 posto su un unico piano e in un unico ambiente ed è anch'esso completamente rifinito, riscontrando dei pavimenti mediante gres porcellanato, aperture in ferro e l'impianto di illuminazione elettrico, riscaldato mediante climatizzatore estivo/invernale. In fondo a detto locale è stato riscontrato un soppalco in ferro realizzato in seguito alla richiesta di autorizzazione al frazionamento, fusione e cambio d'uso agli atti del comune di Piazza Armerina, come pure in adiacenza a questo si ha un antibagno ed un bagno; sempre in fondo nella parte retrostante il soppalco si la scala di collegamento che permette di raggiungere il piano interrato caratterizzato dalla particella 897 sub 18 destinato a magazzino/deposito (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 6 a n. 16).

Descrizione dell'Imm. 2. L'immobile è adibito a magazzino/deposito ed è al piano interrato della Via Cesare Pavese/Via Italo Calvino nel Comune di Piazza Armerina, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 179, part. 897, sub. 18 categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 176, superficie catastale mq. 195 rendita € 472,66.

Detto immobile è collocato nella parte sottostante della particella 897 sub. 17 (locale commerciale) collegato con questa mediante scala interna, all'interno dello stabile condominiale che si eleva su 5 piani compreso di quello seminterrato e del sottotetto. Se pur interrato, per una parte è collegato esternamente con area condominiale raggiungibile anche



mediante qualsiasi mezzo dalla rampa condominiale che si dirama dalla Via Italo Calvino, permettendo il collegamento delle unità immobiliari presenti in detto piano interrato. All'interno il locale ha una superficie lorda di circa mq. 176,00 con altezza di interpiano pari a mt. 2,80, presentandosi anch'esso rifinito, completo di pavimentazione, riscontrando i muri salubri e completo di impianto elettrico. Il collegamento con la parte condominiale esterna e prospiciente i locali interrati avviene mediante due aperture di larghezza mt. 3,50, realizzati in ferro. (ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 20 a n. 26).

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico agli atti del comune ed in fase di sopralluogo è stata fatta richiesta al marito della debitrice esecutata, il quale non ha fornito nessun documento in tal senso. Lo scrivente può solo affermare che per l'immobile interessato dal presente procedimento, il comune di Piazza Armerina ha rilasciato giusto Certificato di Agibilità N. 13 per tutto lo stabile in data 06.05.2002 previa acquisizione tra i vari documenti sia del certificato ai sensi della L. 46/90 sull'impianto elettrico a regola d'arte, sia anche la perizia giurata da parte del Direttore dei Lavori attestante alle norme igienico sanitarie. Lo scrivente nel sopralluogo svolto, ha potuto contrastare visivamente l'esistenza degli impianti.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Il fabbricato in sede di sopralluogo si presenta completo nelle sue parti sia interne che esterne, potendo constatare nessun cedimento o lesione visiva che possa dubitare sulla staticità della struttura. Quest'ultima è anche accertata per quanto riportato nel Certificato di Agibilità N. 13 agli atti del comune di Piazza Armerina, che sullo stesso immobile è stato depositato un Certificato di Collaudo Statico Prot. N. 9860 del 11.02.2002 e successivo Certificato di Regolarità ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 dal Genio Civile di Enna Prot. N. 1307 del 26.03.2002.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI



L'immobile **Imm. 1** trovandosi al piano terra ed è accessibile ai diversamente abili potendo con delle piccole rampe di raccordo, annullare oggi i piccoli salti di quota presenti, se pur all'interno nessuna disposizione quale bagni per disabili è stata riscontrata, dovendo attuare delle opere per le aperture e per la realizzazione di idonei servizi. Anche per l'**Imm. 2** si ha la possibilità per i diversamente abili mediante la rampa condominiale (se pur non con delle pendenze regolamentari) di raggiungere il locale al suo interno.

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

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 5*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricati è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso gli osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

Imm. 1, “locale commerciale” identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **Foglio 179, part. 897 sub. 17**, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 124 , superficie totale cat. mq. 164, rendita € 2.068,51 **sito alla Via Cesare Pavese e Italo Calvino:**

Superficie locale commerciale	
mq. 140,00 x €/mq. 750,00	= € 105.000,00
Superficie corte esterna	
mq. 150,00 x €/mq. 120,00	= € 18.000,00
Valore complessivo area esterna e locale commerciale	= € 123.000,00



Imm. 2, “magazzino/deposito” identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **Foglio 179, part. 897 sub. 18**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 176, superficie totale cat. mq. 195, rendita € 472,66 **sito alla Via Cesare Pavese e Italo Calvino:**

Superficie locale magazzino/deposito mq. 176,00 x €/mq. 450,0 = € 79.200,00

Valore complessivo magazzino/deposito = € 79.200,00

I valori stabiliti in detta valutazione, sono stati accertati dallo scrivente sia con il confronto con gli operatori nel settore immobiliare dei luoghi, sia nel rispetto dei valori tabellari dedotti dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) per la zona in questione, valori nella media, tenuto conto delle rifiniture interne presenti, dallo stato conservativo e delle condizioni degli immobili, dal grado delle stesse rifiniture e dei materiali utilizzati di ottima fatturazione, dell'epoca di realizzazione.

6.12 Risposta al quesito D): *“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;”*

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN LOTTO** unico, in considerazione sia dell'ubicazione, che del proprio utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che gli stessi possono avere insieme.

Il lotto creato è unico in considerazione che si tratta due unità immobiliari distinte catastalmente ma che oggi sono collegati tra loro mediante scala interna e l'uno completa l'altro, visto che si ha un locale commerciale al piano terra con il rispettivo locale magazzino al piano interrato. La divisione in due lotti separati, ne determina una svalutazione del locale interrato che diventato troppo grande per l'uso è poco appetibile, come pure, per il locale commerciale, dovendo parte della superficie essere destinata a magazzino visto che non avrebbe il supporto di altro locale ad uso magazzino/deposito. Per le attività nella zona un locale con le dimensioni, gli accessi e le caratteristiche di entrambi rendono appetibile l'interno acquisto.



PIANO DI VENDITA

- **LOTTO:** Locale commerciale e sottostante deposito sito nel ad angolo tra la Via Cesare Pavese ed Via Italo Calvino nel Comune di Piazza Armerina e precisamente all'interno del centro urbano ma in una zona limitrofa dello stesso, di nuova realizzazione e di espansione.

Locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **Foglio 179, part. 897 sub. 17**, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 124 , superficie totale mq. 164, rendita € 2.068,51 **sito alla Via Cesare Pavese.**

Trattasi di un immobile posto al piano terra, con accesso dalla Via Pavese ed Italo Calvino (ad angolo tra loro) che dalla corte esterna facente parte dello stesso si giunge fino all'accesso interno al locale. Detto immobile è ubicato in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato, su cinque elevazioni compreso il locale sottotetto e quello interrato. Non si hanno parti comuni di accesso alla rimanente parte condominiale visto che l'accesso avviene in maniera esclusiva ed autonoma dall'aera esterna.

L'aera esterna avente una superficie di circa mq. 150,00 è completamente rifinita, riscontrando opportuna pavimentazione sia in autobloccanti nella parte dell'accesso principale, sia con piastrelle per esterno nella rimanente parte a contorno dello stesso locale interno, delimitata mediante muretti bassi e ringhiera soprastante, spezzati dai due cancelli che permette di accederne mediante i mezzi.

Il locale commerciale all'interno ha un a superficie lorda di mq. 140,00 con una altezza interna di interpiano di mt. 3,45 posto su un unico piano e in un unico ambiente ed è anch'esso completamente rifinito, riscontrando dei pavimenti mediante gres porcellanato, aperture in ferro e l'impianto di illuminazione elettrico, riscaldato mediante climatizzatore estivo/invernale. In fondo a detto locale è stato riscontrato un soppalco in ferro realizzato in seguito alla richiesta di autorizzazione al frazionamento, fusione e cambio d'uso agli atti del comune di Piazza Armerina, come pure in adiacenza a questo si ha un antibagno ed un bagno; sempre in fondo nella parte retrostante il soppalco si la scala di collegamento che permette di raggiungere il piano interrato caratterizzato dalla particella 897 sub 18 destinato a magazzino/deposito.

Locale magazzino/deposito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **Foglio 179, part. 897 sub. 18**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 176 , superficie totale mq. 195, rendita € 472,66 **sito alla Via Cesare Pavese.**

Detto immobile è collocato nella parte sottostante della particella 897 sub. 17 (locale commerciale) collegato con questa mediante scala interna, all'interno dello stabile condominiale che si eleva su 5 piani compreso di quello seminterrato e del sottotetto. Se pur interrato, per una parte è collegato esternamente con area condominiale raggiungibile anche mediante qualsiasi mezzo dalla rampa condominiale che si dirama dalla Via Italo Calvino, permettendo il collegamento delle unità immobiliari presenti in detto piano interrato. All'interno il locale ha una superficie lorda di circa mq. 176,00 con altezza di interpiano pari a mt. 2,80, presentandosi anch'esso rifinito, completo di pavimentazione, riscontrando i muri salubri e rifiniti come pure completo di impianto elettrico. Il collegamento con la parte condominiale esterna e prospiciente i locali interrati avviene mediante due aperture di larghezza mt. 3,50, realizzati in ferro.



Valore complessivo locale commerciale, area esterna e locale deposito/magazzino sottostante
€ 202.200,00

6.13 Risposta al quesito m): *“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;”*

Si riporta rilievo fotografico (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico - Foto da n. 1 a n. 26**) e gli estratti di mappa e la planimetrie di tutti gli immobili (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali, visura**).

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

Al **Punto 6.2 risposta al quesito b** sono state definite le quote appartenenti allo stato attuale della ditta esecutata, potendo accertare che gli stessi beni oggetto della presente esecuzione sono tutti di proprietà della parte debitrice per una quota di 1/1. In riferimento al piano di vendita con la definizione del **LOTTO 1** definito e sulla base della valutazione sopra eseguita si riporta il piano di vendita con la quota spettante alla parte esecutata:

- **LOTTO 1:** Locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al Foglio 179, part. 897 sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 124 , superficie totale mq. 164, rendita € 2.068,51 sito alla Via Cesare Pavese
Locale deposito/magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al Foglio 179, part. 897 sub. 18, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 176 , superficie totale mq. 195, rendita € 472,66 sito alla Via Cesare Pavese

Quota 1/1 della debitrice pari a € 202.200,00

6.15 Risposta al quesito o): *“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli*



alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;”

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni appartenenti a persone fisiche non è soggetto al pagamento di IVA. I dati relativi alla Ditta sono riportati in apposito foglio separato (**ALLEGATO N. 8 – Generalità ditta esecutata**).

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

I dati riportati nell'**atto di pignoramento del 19/02/2020 Rep. N. 114**, eseguito dagli avv.ti Isabella Testa e Gaetano Messina per conto di parte procedente ARAGON NPL 2018 S.r.l. e per essa quale procuratrice CERVED CREDIT MANAGAMENT S.p.A corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del **08.04.2020 R.G. N. 2986 e R.P. 1734**

6.17 Risposta al quesito q): *“verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente ,così come previsto del decreto legislativo del 19 agosto 2005 ,n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”*

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte, tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica delle unità immobiliari, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto ha fatto ricerca presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica per quanto di seguito definito:

- Per l' **Imm. 1** sito nel **Comune di Piazza Armerina alla Via Cesare Pavese snc**, piano terra e identificato catastalmente al **Foglio 179 part. 897, sub 17** destinato ed utilizzato a locale commerciale è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data



23.05.2022 - Cod. Identificativo: 20220523-086014-96031, valido fino al 23/05/2032
(**ALLEGATO N. 6** – Attestato di prestazione energetica).

6.18 Risposta al quesito r): *“riferisca sull’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

I beni individuati quali **Imm. 1 e Imm. 2** oggetto della presente esecuzione, sono dei locali uno ad uso commerciale e ad uso deposito il cui accesso avviene per il primo direttamente dalla Via Cesare Pavese e dalla Via Italo Calvino, mentre per il secondo dalla rampa comune condominiale che permette di accedere ai diversi immobili presenti. Detti locali non sono raggiungibili da nessuna scala condominiale che ne permette il proprio accesso.

Il marito della debitrice durante il sopralluogo ha confermato che nessun amministratore è stato nominato per la gestione del condominio provvedendo gli stessi condomini alla conduzione delle parti comuni, come pure nessun intervento di condominiale è stato svolto e non si ha in previsione di eseguire degli interventi di manutenzione sull’immobile.

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

Nessun censo o livello o uso civico grava sugli immobili oggetti di stima, né il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

CRITICITA' 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.



ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine e di n. 8 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe, planimetrie catastali, visura;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Piazza Armerina alla Via Cesare Pavese snc, foglio 179 part. 897, sub 17
- Allegato 7: pratiche edilizie e sulle strutture;
- Allegato 8: generalità della ditta eseguita;

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

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC ed all'esecutato a mezzo posta raccomandata A/R.

Nicosia, lì 23 maggio 2022

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

