



- 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 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 congruità 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 del certificato di destinazione urbanistica, le destinazioni del/i bene/i previste dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- H) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie*
- 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, ecc.) 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 invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)*
- 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 un 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, identificandone, 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 s.m.i., 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 dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.;*
- 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 coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- S) *Verifichi che i beni pignorati che siano gravati da censo, livello o uso civico 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.*

## **Risposta ai quesiti**

### **Quesito n. 1**

- 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;*

L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo R.G.E. n. 32/2020 promosso da

come da istanza di vendita in atti nel fascicolo telematico, riguarda i seguenti immobili:

- 1) Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, di proprietà di Erario dello Stato con sede in Roma 06340981007, proprietà per 1/1.

Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 806 sub 3 P.T cat. D/7.

Detto immobile, denominato "zona filtro" adibita ad uffici a servizio dell'attività produttiva posta al centro del capannone prefabbricato si sviluppa su due elevazioni fuori terra delle superfici al lordo di circa 160 mq a piano.

2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.

Detto immobile, composto da due piani seminterrati, secondo – S2 e terzo – S3, fa parte di un edificio realizzato a due elevazioni fuori terra e tre seminterrati a causa dell’orografia del terreno di sedime; si sviluppa per una superficie complessiva dei due piani di circa 539 mq.

**L’immobile di cui al punto 1)** *Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un’unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10* presenta le seguenti caratteristiche.

Porzione denominata “zona filtro” adibita ad uffici a servizio dell’attività produttiva posta al centro del capannone prefabbricato di recente realizzazione. Detta porzione si sviluppa su due elevazioni fuori terra della superficie al lordo di circa mq 160 per ciascuna, disimpegnata tra loro da una scala interna metallica di collegamento e risulta composta da al piano terra da tre ambienti destinati ad uffici, una hall e la ricezione; al piano primo da tre ambienti destinati ad uffici e da un w.c. con antibagno.

Costituisce accesso alla porzione di capannone sopra descritta, il piazzale attrezzato antistante la stessa, avente pianta irregolare e la superficie di circa mq 1.403.

Il tutto risulta confinante con restante area e capannone della società [REDACTED] da più lati, proprietà della [REDACTED], proprietà dei coniugi [REDACTED] e proprietà dei coniugi [REDACTED].

L’immobile presenta delle discrete finiture, pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e realizzate con pannelli in cartongesso; gli impianti esistenti, idrico ed elettrico appaiono realizzati in conformità alle normative, fermo restando, per un eventuale riutilizzo del bene, che appare in disuso da qualche tempo, occorrerà verificarne l’efficienza ed il corretto funzionamento.

La scala interna di collegamento è realizzata in ferro e bene ancorata alla struttura.

Nel complesso detta porzione di immobile, risulta facilmente riutilizzabile per la destinazione d’uso attribuita.

**L’immobile di cui al punto 2)** *Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3,*

identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A10, mq 539, presenta le seguenti caratteristiche.

Esso riguarda una sezione di fabbricato distaccata dall'edificio di non recente costruzione a destinazione non abitativa sviluppatesi nella sua intera consistenza su cinque elevazioni (delle quali tre sottostrada), ubicato nel Comune di Nicosia, in via Vittorio Emanuele con accesso dal civico 100, più precisamente la porzione che occupa l'intera superficie del terzo e del secondo piano seminterrato rispetto detta strada pubblica composta da:

originariamente da un unico ambiente con annesso locale per ufficio, in ripostiglio, due w.c. ed il tratto di area esclusiva circostante al terzo piano sottostrada (S3), con accesso oltre che dall'unica scala comune interna e dall'ascensore centrale, anche da due porte esterne che si aprono sulla pendice rocciosa;

un unico grande ambiente diviso con pannelli in cartongesso al secondo piano sottostrada (S2) con accesso oltre che dalla scala comune interna e dall'ascensore centrale, anche da una porta esterna che si apre sul lato dell'edificio.

Detta porzione di edificio, unitamente all'area circostante, confina ad est con terrapieno di via Vittorio Emanuele (ex SS. 117), a sud con canale di scolo di acque piovane che separa da proprietà fratelli [REDACTED], ad ovest con proprietà eredi [REDACTED] ed a nord proprietà eredi [REDACTED].

La superficie complessiva è di circa mq 539.

Al momento del sopralluogo, quindi alla data della presente relazione tecnica d'ufficio, sia al piano terzo sottostrada (S3) che al secondo (S2), l'unico ambiente originario, risulta diviso in diversi vani costituiti da piccoli locali soggiorno/cucina, camere da letto e servizio igienico, che, del tutto evidente, per le caratteristiche tipologiche e di rifinitura, risultavano adibiti ad attività ricettiva, tipo B&B o mini case vacanze.

Ogni mini appartamento, risulta indipendente, dotato di servizio igienico, di camera da letto e da un soggiorno completo di angolo cottura; la maggiorparte di essi, al momento del sopralluogo, risultavano interamente arredati, ma visibilmente non utilizzati da tempo. Le finiture risultano discrete, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con pittura lavabile, servizi igienici regolarmente piastrellati, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono realizzati nel rispetto della normativa di settore, fermo restando che per un eventuale riutilizzo del bene, che appare in disuso da un po' di

tempo, occorrerà riverificarne l'efficienza ed il corretto funzionamento, oltre al rispetto alle normative sopraggiunte.

### **Quesito n. 2**

**B)** *verifichi la proprietà 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 soggetti al pignoramento notificato dal Tribunale di Enna UNEP in data 18/08/2020, rep. 438 trascritto in 07/09/2020 al n. 5831/4195 a favore di Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso di Gangi – soc. coop cod. fisc. 00101550820 [REDACTED] in virtù della Sentenza del Tribunale di Nicosia in data 31/03/2009 rep. 106/2009 trascritta il 13/08/2010 ai n. 7546/5956 [REDACTED]

- 1) Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, [REDACTED], proprietà per 1/1.  
Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 sub 3 P.T cat. D/7
- 2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, [REDACTED] proprietà per 1/1.

### **Quesito n. 3**

**C)** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la congruità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*

Occorre premettere che la particella n. 806 sub 2 del foglio di mappa n. 89 del Comune di Nicosia è stata soppressa in data 19/12/2018 ed ha originato la particella n. 806 sub 3.

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2) risultano pervenuti [REDACTED] per sentenza di confisca beni emessa dal Tribunale di Nicosia in data 31/03/2009 rep. 106/2009 trascritta il 13/08/2010 ai n. 7546/5956 [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

- La particella n. 807 era pervenuta in proprietà per atto di compravendita del 31/08/1999 notaio Massimo Rizzo di Nicosia re. 18718/9024 trascritto il 23/09/1999 al n. 7592/6725 [REDACTED]  
[REDACTED].
- La particella n. 806 sub 2 per atto di compravendita del 26/10/2000 notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep. 20191/9713 trascritto il 15/11/2000 al n. 10171/9155 da potere [REDACTED] e la particella n. 147 sub 7 ex sub 6 per atto di compravendita del 26/10/2000 notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep. 20192/9714 trascritto il 15/11/2000 al n. 10172/9156 [REDACTED]  
[REDACTED]

Alla [REDACTED]

- il terreno su cui sorge l'immobile particella n. 806 sub 2, era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 24/06/1997 notaio Filomena Greco di Nicosia rep. N. 556 trascritto il 27/06/1997 al n. 5416/4960 [REDACTED]  
[REDACTED]
- il terreno su cui sorge la particella 147 sub 7 era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 12/12/1992 notaio Rizzo di Nicosia rep. N. 9318 trascritto il 14/12/1992 al n. 10164/8861 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N.B. Atto di compravendita del 13/09/2006 notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep. 29606/13793 trascritto il 22/09/2006 al n. 11293/7856 [REDACTED]

[REDACTED] successiva trascrizione a margine di sentenza di azione revocatoria del 05/05/2014 del Tribunale di Enna rep. 587/2011 trascritta il 22/05/2014 al n. 4119/3531.

#### **Quesito n. 4**

*D) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria al fine di redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio, che risulta completa di tutta la documentazione necessaria per dare corso al procedimento di esecuzione avviato.

**Quesito n. 5**

*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.*

Gli immobili pignorati risultano iscritti al Catasto Edilizio Urbano risultando così censiti:

1) Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, [REDAZIONE], proprietà per 1/1.

Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 sub 3 P.T cat. D/7.

2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, mq 539, di proprietà [REDAZIONE], proprietà per 1/1.

Si specifica che l'immobile di cui al punto 2, allo stato odierno, risulta variato rispetto a quanto in catasto, infatti, come già detto, risulta suddiviso in diversi ambienti ove risultano ricavati dei mini appartamenti evidentemente già destinati a B&B, che, come da accertamento esperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicosia, non risultano realizzati a seguito di provvedimento edilizio che ne abbia consentito la realizzazione.

Tuttavia, detti miniappartamenti, nel rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie, potranno essere regolarizzati a seguito di inoltra presso il Comune di Nicosia, di istanza di sanatoria in conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione ed al momento della presentazione dell'istanza, come normato dall'art. 36 del DPR 380/01, seguita da rilascio del titolo edilizio in sanatoria (PdC).

Solamente successivamente all'acquisizione del titolo, PdC (Permesso di Costruire) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, si potrà procedere alla variazione catastale del bene (vds. quesito n. 8).

**Quesito n. 6**

*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.*

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni.

1) Trascrizione n. 9748/8455 del 31/10/2012 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Nicosia in data 14/09/2012 rep. 376 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2) Trascrizione n. 5831/4195 del 07/09/2020 verbale di pignoramento notificato dal Tribunale di Enna UNEP in data 18/08/2020 rep. 438 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si segnala:

- Iscrizione n. 11295/2491 del 22/09/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 13/09/2006 notaio Massimo Rizzo di Nicosia rep. 29608/13795 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale € 450.000,00 ipoteca € 900.000,00 durata 15 anni.

- Trascrizione n. 837/668 del 02/02/2011 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nicosia in data 22/01/2011 rep. n. 37 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

N.B. La formalità riguarda anche altro immobile non soggetto a procedura esecutiva.

**Quesito n. 7**

*G) indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

- 1) L'immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, mq 407, nel PRG vigente, come da CDU (certificato di destinazione urbanistica), ricade nella zona "D2" – zona artigianale/commerciale – art. 57 NTA, mentre la particella n. 807 ricade per una porzione, circa 7% in zona "B2" – zona estensiva di completamento – art. 45 NTA; per un'altra porzione, circa il 66%, in zona "D2" – zona artigianale/commerciale – art. 57 NTA e per il rimanente 27% circa, in zona "bianca per decadenza dei vincoli" propriamente a causa della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.

Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 sub 3 P.T cat. D/7

- 2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, mq 539, nel PRG vigente, come da CDU (certificato di destinazione urbanistica), ricade nella zona "B2" – zona estensiva di completamento – art. 45 NTA.

Si allega alla presente consulenza, il CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Nicosia (All. C).

### **Quesito n. 8**

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

- 1) Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, mq 407, [REDACTED] proprietà per 1/1.

Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 sub 3 P.T cat. D/7.

Detto immobile, da accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicosia, è emerso che risulta realizzato con Autorizzazione Edilizia n. 105 del 03/09/1998, prot. n. 11806 – pratica n. 6558-R “*Realizzazione con struttura metallica, di un capannone prefabbricato consistente in una costruzione precaria e temporanea per l'approvvigionamento di materiale e deposito mezzi, in contrada Panotto*” e successiva Autorizzazione Edilizia in variante n. 21 del 11/03/1999, prot. n. 1374 – pratica n. 6558-R “*variante per la realizzazione con struttura metallica, di un capannone prefabbricato consistente in una costruzione precaria e temporanea per l'approvvigionamento di materiale e deposito mezzi, in C/da Panotto*”, preceduti dalla Determina Sindacale n. 54 del 01/09/1998, prot. 139/GAB (All. E).

Si precisa che gli atti amministrativi e tecnici relativi alle suddette Autorizzazioni Edilizie, sono stati sequestrati dall'autorità Giudiziaria, pertanto non sono rinvenibili presso l'archivio comunale (All. “E”).

- 2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, mq 539, di proprietà di [REDACTED], proprietà per 1/1.

L'immobile di cui al punto 2 (S2 ed S3), fa parte di un intero immobile costituito da due piani fuori terra e tre piani seminterrati; esso, da accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicosia, è emerso che risulta realizzato con Licenza Edilizia n. 70/66 del 08/07/1966 ed in variante in data 17/09/1966 rilasciate dal Comune di Nicosia e Decreto prefettizio n. 11071 div. IV del 10/06/1966 per la vigilanza delle opere in c.a.

Per detto immobile, destinato ad attività commerciale, è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità in data 07/04/1967.

Porzioni di detto fabbricato, non interessate al pignoramento, sono state successivamente variate nella destinazione d'uso, da commerciale ad uffici – piano primo Autorizzazione edilizia n. 20 del 11/03/1999; piano primo seminterrato S1 variazione da destinazione d'uso commerciale ad uffici – Autorizzazione n. 5 del 28/01/2000 (All. E).

Per quanto riguarda il bene oggetto del pignoramento, S2 ed S3, allo stato odierno, risulta variato rispetto a quanto censito in catasto, infatti, risulta suddiviso in diversi ambienti ove risultano ricavati dei mini appartamenti evidentemente già destinati a

B&B, che, come da accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicosia, non risultano realizzati a seguito di alcun provvedimento edilizio che ne abbia consentito la loro realizzazione.

Tuttavia, detti miniappartamenti, nel rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie, potranno essere regolarizzati a seguito di inoltro presso il Comune di Nicosia, di apposita istanza di sanatoria in conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione degli stessi ed al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, come previsto e normato dall'art. 36 del DPR 380/01.

A tal fine dovranno essere smontate le strutture prefabbricate realizzate al terzo piano seminterrato – S3 sul terrazzo esistente in ampliamento di due miniappartamenti.

Verificatesi dette condizioni, smontaggio delle due strutture prefabbricate in ampliamento e presentazione del progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, come accertato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nicosia, ove è stata acquisita tutta la documentazione allegata alla presente consulenza, non sono dovuti oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione); gli oneri di urbanizzazione, poichè legati alla volumetria dell'immobile, non sono dovuti, in quanto l'immobile è esistente; il costo di costruzione, non determinandosi un aumento del carico urbanistico, nella considerazione che l'immobile nasce all'origine come edificio commerciale, non risulta dovuto.

Pertanto, nel caso in specie, il Comune di Nicosia, applicherà solamente una sanzione amministrativa minima, pari ad € 516,00.

A seguito dell'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, attraverso evidentemente il rilascio del PdC (Premesso di Costruire) in sanatoria, si potrà procedere alla variazione catastale del bene secondo lo stato dei luoghi.

In sintesi, si specificano i costi necessari alla regolarizzazione del bene di via Vittorio Emanuele n. 100, piano S2 ed S3.

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Progetto sanatoria art. 36 DPR n. 380/01 – richiesta Pdc: | € 3.500,00 + IVA |
| - Sanzione amministrativa:                                  | € 516,00         |
| - Variazione catastale:                                     | € 1.800,00 + IVA |

Per un importo complessivo di circa:  $4.270,00 + 516,00 + 2.196,00 = \mathbf{€ 6.982,00}$

**Quesito n. 9**

*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.*

1) Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10, mq 407.

Immobile sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 sub 3 P.T cat. D/7.

Detto immobile, come si evince nella relazione fotografica allegato (All. "D"), risulta chiuso da diverso tempo, pertanto non utilizzato e non in uso a terzi.

2) Immobile sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A/10, mq 539.

Alla data odierna non risulta in uso a terzi, né risulta abitato, come si evince nella relazione fotografica allegato (All. "D"), i miniappartamenti che ne costituiscono la consistenza, risultano chiusi da diverso tempo e non utilizzati.

**Quesito n. 10**

*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, ecc.) 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 invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc.).*

Gli immobili di cui ai punti **1** e **2**) oggetto di pignoramento riguardano:

L'immobile di cui al punto **1**) *Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10* presenta le seguenti caratteristiche.

Porzione denominata "zona filtro" adibita ad uffici a servizio dell'attività produttiva posta al centro del capannone prefabbricato di recente realizzazione.

Detta porzione si sviluppa su due elevazioni fuori terra della superficie nette di circa mq 153 per ciascuna, disimpegnata tra loro da una scala interna metallica di collegamento e risulta composta da al piano terra da tre ambienti destinati ad uffici, una hall e la ricezione; al piano primo da tre ambienti destinati ad uffici e da un w.c. con antibagno.

Costituisce accesso alla porzione di capannone sopra descritta, il piazzale attrezzato antistante la stessa, avente pianta irregolare e la superficie di circa mq 1.403.

Il tutto risulta confinante con restante area e capannone della società [REDACTED]

da più lati, proprietà della società [REDACTED]

proprietà dei coniugi [REDACTED]

L'immobile presenta delle discrete finiture, pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e realizzate con pannelli in cartongesso; gli impianti esistenti, idrico ed elettrico appaiono realizzati in conformità alle normative, fermo restando, per un eventuale riutilizzo del bene, che appare in disuso da qualche tempo, occorrerà verificarne l'efficienza, il corretto funzionamento e l'eventuale rispondenza alle norme di settore eventualmente sopraggiunte.

La scala interna, realizzata in ferro, risulta bene ancorata alla struttura e funge da collegamento ai due livelli.

Nel complesso detta porzione di immobile, risulta facilmente riutilizzabile per la destinazione d'uso attribuita ed ai fini di vendita, ha una superficie catastale di mq 407.

L'immobile di cui al punto 2) *Immobilie sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia destinato ad uffici composto da due piano seminterrati S2 ed S3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nicosia al foglio n. 81, part. 147 sub 7, cat. A10, mq 539, presenta le seguenti caratteristiche.*

Esso riguarda una sezione di fabbricato distaccata dall'edificio di non recente costruzione a destinazione non abitativa sviluppatesi nella sua intera consistenza su cinque elevazioni, delle quali tre sottostrada, ubicato nel Comune di Nicosia, in via Vittorio Emanuele con accesso dal civico 100, più precisamente la porzione che occupa l'intera superficie del terzo e del secondo piano seminterrato rispetto detta strada pubblica è composta da:

originariamente da un unico ambiente con annesso locale per ufficio, in ripostiglio, due w.c. ed il tratto di area esclusiva circostante al terzo piano sottostrada (S3), con accesso oltre che dall'unica scala comune interna e dall'ascensore centrale, anche da due porte esterne che si aprono sulla pendice rocciosa;

un unico grande ambiente diviso con pannelli in cartongesso al secondo piano sottostrada (S2) con accesso oltre che dalla scala comune interna e dall'ascensore centrale, anche da una porta esterna che si apre sul lato dell'edificio.

Detta porzione di edificio, unitamente all'area circostante, confina ad est con terrapieno di via Vittorio Emanuele (ex SS. 117), a sud con canale di scolo di acque piovane che separa da proprietà fratelli [REDACTED], ad ovest con proprietà eredi Cannata ed a nord proprietà eredi Billone.

Al momento del sopralluogo, quindi alla data della presente relazione tecnica d'ufficio, sia al piano terzo sottostrada (S3) che al secondo (S2), l'unico ambiente originario, risulta diviso in diversi vani costituiti da piccoli locali soggiorno/cucina, camere da letto e servizio igienico, che, del tutto evidente, per le caratteristiche tipologiche e di rifinitura, risultavano adibiti ad attività ricettiva, tipo B&B o mini case vacanze.

Ogni mini appartamento, risulta indipendente, dotato di servizio igienico, di camera da letto e da un soggiorno completo di angolo cottura; la maggiorparte di essi, al momento del sopralluogo, risultavano in parte arredati (All. D).

Le rifiniture risultano discrete, pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con pittura lavabile, servizi igienici regolarmente piastrellati, infissi in parte in legno ed in parte in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono realizzati nel rispetto della normativa di settore, fermo restando che per un eventuale riutilizzo del bene, che appare in disuso da un po' di tempo, occorrerà riverificarne l'efficienza ed il corretto funzionamento, oltre al rispetto ed adeguamento alle normative di settore sopraggiunte.

Detto immobile, ai fini della vendita, presenta una superficie complessiva al lordo della muratura di circa 320 mq.

In tutti beni sottoposti a pignoramento, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o invisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc., ma esclusivamente il vincolo idrogeologico (vds. CDU All. C).

### ***Quesito n. 11***

***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.*

Per procedere alla valutazione degli immobili, si indica di seguito, la scelta del criterio di stima ed i riferimenti di partenza utilizzati per la zona interessata.

*a) Scelta del criterio di stima*

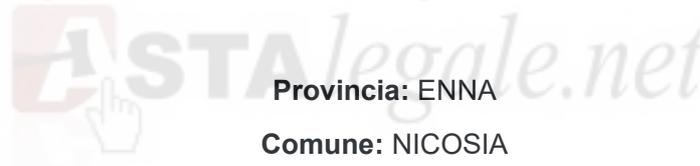
Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

**Immobile di cui al punto 1)**

Immobile a destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia composto da un'unica struttura a due livelli in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10.

Si riportano i valori OMI presenti sul sito internet dell'Agenzia dell'Entrate, nella zona interessata nell'atto di pignoramento dell'immobile per il I semestre 2021:



**Provincia:** ENNA

**Comune:** NICOSIA

**Fascia/zona:** Suburbana/S.S. 120 - VIALE MAGNANA - VIA G. FALCONE - PIAZZA A. VOLTA - VIA PANOTTO - VIA P. BORSELLINO

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	1. Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	280	380	L	1,2	1,6	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	1. Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	270	410	L	1,1	1,7	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

#### *b) Valutazione*

Il bene in esame, per la sua ubicazione, il suo valore e le sue dimensioni, presenta un discreto valore di appetibilità, infatti la zona in cui si trova ubicato, è la c.da Panotto, non molto distante dal centro città, nei pressi della caserma della Tenenza della Guardia di

Finanza di Nicosia, ove nelle vicinanze vi sono immobili destinati a civile abitazione oltre ad un grande supermercato insieme a qualche altra attività commerciale.

L'immobile, originariamente faceva parte del fabbricato produttivo esistente, in quanto costituiva la parte destinata ad uffici dell'attività; oggi, tenuto conto della situazione emersa, potrà essere venduto del tutto indipendente dall'edificio produttivo, fermo restando l'ingresso comune che ad oggi serve entrambi gli immobili, non escludendo la possibilità di realizzarne uno indipendente.

Detto immobile potrà essere appetibile per uffici pubblici o privati, studi professionali e studi professionali associati, ecc.

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto, di quanto indicato dall'Agenzia dell'Entrate con la pubblicazione dei valori OMI, per immobile simile, laboratori e capannoni, tenuto conto che trattasi di uffici, sia pur all'origine di pertinenza del capannone artigianale, in base a quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato e tenuto conto del mercato immobiliare, si è considerato, per detti uffici, un valore al mq di superficie pari ad € 500,00 (cinquecento/00).

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Immagine di cui al punto 1) - destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10.**

mq 320 (superficie al lordo, calcolata sui due livelli)

Prezzo stimato dell'immobile: € 500,00/mq

mq 320 x 500,00 = € **160.000,00**

**Immagine di cui al punto 2)**

Immagine a destinazione miniappartamenti (da regolarizzare presso l'UTC) sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia composto da due piani seminterrati (S2 ed S3) in catasto al foglio n. 81 part. n. 147 sub 7.

Si riportano i valori OMI presenti sul sito internet dell'Agenzia dell'Entrate, nella zona interessata nell'atto di pignoramento dell'immobile per il I semestre 2021:

**Provincia:** ENNA

**Comune:** NICOSIA

**Fascia/zona:** Suburbana/S.S. 120 - VIALE MAGNANA - VIA G. FALCONE - PIAZZA A. VOLTA - VIA PANOTTO - VIA P. BORSELLINO

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	4	4,8	L	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3	3,8	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2	3	L	
Autorimesse	NORMALE	280	410	L	1,2	1,7	L	
Box	NORMALE	420	630	L	1,7	2,5	L	
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,6	5,2	L	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

#### *b) Valutazione*

Il bene in esame, per la sua ubicazione, il suo valore e le sue dimensioni, presenta un discreto valore di appetibilità, infatti la zona in cui si trovano, è la via Vittorio Emanuele, non molto distante dal centro cittadino.

L'intero immobile è destinato in parte commerciale ed in parte ad uffici, con la presenza anche di una banca.

Il bene oggetto di valutazione, trattandosi di miniappartamenti da adibire a B&B o a case vacanze, può trovare un discreto riscontro nel mercato immobiliare.

Come si evince nella relazione fotografica, il grado di finitura dovrà essere rivisto, soprattutto per la parte impiantistica, tenuto conto che risultano in disuso da parecchio tempo.

Ai fini di una corretta valutazione del bene in esame, tenendo conto di quanto descritto, di quanto indicato dall'Agenzia dell'Entrate con la pubblicazione dei valori OMI, di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato e tenuto conto del mercato immobiliare, si è considerato, un valore al mq di superficie pari ad € 5500,00 (cinquecentocinquanta/00).

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Immobile di cui al punto 2) - destinazione miniappartamenti (da regolarizzare presso l'UTC) sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia composto da due piani seminterrati (S2 ed S3) in catasto al foglio n. 81 part. n. 147 sub 7.**

mq 539 (superficie complessiva)

Prezzo stimato dell'immobile: € 550,00/mq

mq 539 x 550,00 = € **296.450,00**

Il valore complessivo dei beni di cui al punto 1) e 2) sottoposti a pignoramento ammonta:  
€ 160.000,00 + € 296.450,00 = € **456.450,00**

### **Quesito n. 12**

*L) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.*

Gli immobili di cui ai punti **1) e 2)** oggetto del pignoramento in questione, potranno essere venduti in un unico lotto, ma trattandosi di due immobili distinti e differenti per tipologia e destinazione d'uso, è conveniente che essi siano venduti in maniera indipendente al fine di individuare con più facilità gli acquirenti.

**Quesito n. 13**

*M) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Quanto richiesto nel suddetto quesito, è contenuto negli allegati "C" e "D", rispettivamente, planimetria catastale e relazione fotografica.

**Quesito n. 14**

*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, identificandone, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

I beni soggetti al pignoramento notificato dal Tribunale di Enna UNEP in data 18/08/2020, rep. 438 trascritto in 07/09/2020 al n. 5831/4195 a favore di Banca di Credito Cooperativo Mutuo Soccorso di Gangi – soc. coop cod. fisc. 00101550820 risultano di proprietà dell'Erario dello Stato in virtù della Sentenza del Tribunale di Nicosia in data 31/03/2009 rep. 106/2009 trascritta il 13/08/2010 ai n. 7546/5956 da potere di Organizer S.r.l. con sede in Nicosia cod. fisc. 00657870861.

**Quesito n. 15**

*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 s.m.i., o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

Con la risoluzione n. 62/E del 16 maggio 2006 dell'Agenzia delle Entrate, sono stati forniti chiarimenti in merito agli adempimenti IVA che il custode giudiziario e il professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. devono assolvere nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, di cui agli articoli 555 e ss. c.p.c.

In tale sede è stato, in particolare, chiarito che l'incaricato alla vendita non assume la titolarità del bene oggetto di espropriazione forzata, che resta pur sempre in capo al debitore il quale, tuttavia, è privato del potere dispositivo sul bene.

Conseguentemente, si è affermato che *“anche la soggettività passiva d'imposta del debitore esecutato, deve ritenersi, per così dire, in parte “limitata” sotto il profilo dei concreti adempimenti che ne discendono, in particolare con riguardo agli obblighi di fatturazione e versamento del tributo.*

*La procedura espropriativa di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile, del resto, rappresenta un momento patologico nella circolazione del bene immobile, cosicché anche sotto il diverso profilo della necessità della tutela degli interessi dell'Erario, i medesimi obblighi di fatturazione e versamento del tributo, non solo nell'ipotesi di irreperibilità del contribuente, ma in ogni caso, devono ritenersi accentrati nella procedura stessa, anziché in capo al debitore esecutato. [...]*  
*In base alle considerazioni sopra esposte, quindi, si è del parere che obbligato ad emettere fattura in nome e per conto del contribuente e a versare l'Iva incassata all'Amministrazione finanziaria sia il professionista delegato delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile”.*

Ciò premesso, va chiarito che i principi sopra richiamati, finalizzati a garantire funzionalità allo svolgimento della procedura, nonché a tutelare gli interessi dell'Erario nel caso in cui l'esecutato non adempia spontaneamente agli obblighi che su di esso gravano in qualità di soggetto passivo d'imposta, individuano nel professionista delegato alle operazioni di vendita l'obbligato principale agli adempimenti IVA, il quale, però, agisce sempre *“in nome e per conto del contribuente”*, ovvero in sua sostituzione.

Ciò al fine di garantire che gli adempimenti IVA siano comunque assolti anche in caso di debitore esecutato *“reperibile”*, ma *“poco collaborativo”*.

In proposito, con la risoluzione del 19 giugno 2006, n. 84/E, dopo aver premesso che *“nei casi in cui il debitore esecutato sia reperibile, l'imposta dovuta dovrà essere versata mediante Modello F24, utilizzando gli ordinari codici-tributo relativi all'Iva”*, è stato chiarito che, *“nel solo caso di irreperibilità del soggetto esecutato, il versamento dell'imposta dovrà essere eseguito, secondo le modalità previste dall'art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241, con il seguente codice-tributo, appositamente istituito: - 6501 denominato “IVA relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 591-bis del codice di procedura civile, di beni immobili oggetto di espropriazione forzata”.*  
*In sede di compilazione del modello di versamento F24, il codice-tributo sopra menzionato» è «utilizzabile unicamente dai professionisti delegati ...”.*

Nulla esclude, quindi, che il debitore esecutato "collaborativo" possa spontaneamente farsi carico dei predetti adempimenti e che, quale soggetto passivo, possa tenere conto, nel versamento del tributo, dell'eccedenza IVA maturata e operare la compensazione (cd verticale o interna), nel modello F24, ovvero anche in sede di liquidazione periodica, del debito IVA con il credito IVA maturato nel periodo d'imposta precedente, fermo restando che permane in capo al professionista delegato la responsabilità di vigilare sulla correttezza del versamento.

Per completezza di rappresentazione, si specifica che i beni oggetto di pignoramento, non sono inquadrabili tra quelli con caratteristiche di lusso e non rientrano, per quanto già rappresentato nei precedenti quesiti, nell'art. 13 della L. 408/49.

#### **Quesito n. 16**

*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.*

Nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto stesso di pignoramento vengono correttamente indicati gli stessi beni e le stesse quote sottoposte a pignoramento.

#### **Quesito n. 17**

*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 dal D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 e s.m.i.*

Dagli atti presenti nel fascicolo non è presente alcun dato relativamente all'indice di prestazione energetica dell'involucro globale dei beni soggetti a pignoramento, pertanto, si è proceduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica (APE) per ogni singolo immobile (*All. G ed H*).

**Quesito n. 18**

*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 coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Da quanto in atti nel fascicolo e quanto accertato dallo scrivente durante le operazioni peritali, si evince che il bene di c.da panotto, no fa parte di un condominio in quanto trattasi di immobile destinato ad uffici originariamente di pertinenza di un immobile destinato ad attività artigianale completamente indipendente da altri immobili.

Per quanto riguarda il bene di via Vittorio Emanuele n. 100, pur facendo parte di un immobile a cinque elevazioni, due fuori terra e tre seminterrati, da informazioni provenienti dal curatore dei beni pignorati posti al piano terra e primo, avv. Giuseppe Falduzzi, è stato accertato che non esiste un condominio costituito e che pertanto non vi sono spese condominiali da versare negli ultimi due anni, né spese di gestione e manutenzione per spese straordinarie deliberate.

**Quesito n. 19**

*S) Verifichi che i beni pignorati che siano gravati da censo, livello o uso civico 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.*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

**Conclusioni**

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione degli immobili.

**Immobile di cui al punto 1) - destinazione uffici sito in c.da Panotto nel territorio del Comune di Nicosia in catasto al foglio n. 89 part. n. 807 cat. A/10.**

mq 320 (superficie al lordo, calcolata sui due livelli)

Prezzo stimato dell'immobile: € 500,00/mq

mq 320 x 500,00 = € **160.000,00**

**Immobile di cui al punto 2) - destinazione miniappartamenti (da regolarizzare presso l'UTC) sito in via Vittorio Emanuele n. 100 nel Comune di Nicosia composto da due piani seminterrati (S2 ed S3) in catasto al foglio n. 81 part. n. 147 sub 7.**

mq 539 (superficie complessiva)

Prezzo stimato dell'immobile: € 550,00/mq

mq 539 x 550,00 = € **296.450,00**

Il valore complessivo dei beni di cui al punto 1) e 2) sottoposti a pignoramento ammonta:  
€ 160.000,00 + € 296.450,00 = € **456.450,00**

Inoltre, al fine dell'eventuale vendita del bene oggetto di pignoramento, tutta la documentazione acquisita con la presente consulenza e depositata con l'atto di pignoramento e con l'istanza di vendita, risulta completa, visure, planimetrie catastali, estratto di mappa catastale, ecc.

Con la redazione della presente relazione e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

*Documentazione allegata:*

- A) Riepilogo valutazione beni in esecuzione immobiliare;
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- C) Estratto google maps, visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, CDU;
- D) Relazione fotografica;
- E) Provvedimenti amministrativi capannone in c.da Panotto;
- F) Provvedimenti amministrativi correlati all'immobile sito in via Vitt. Emanuele, 100;
- G) APE immobile in c.da Panotto
- H) APE immobile in via Vittorio Emanuele

La presente relazione estimativa si compone di n. 25 pagine e della ventiseiesima sino alla sottoscrizione, nonché di n. 8 allegati.

Piazza Armerina, 29/11/2021

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo

