

Studio Tecnico d'Ingegneria Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: email: 



TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2018

PROMOSSA DA:



ELROND NPL 2017 S.I.r.
(Avv. Raffaella Greco)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2018

promossa da:

ELROND NPL 2017 S.l.r.

GIUDICE: Dott. Noto Nunzio

C.T.U.: Ing. Lo Bianco

Giovanni

1. PREMESSA

All'udienza del 27.02.2019 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato CTU dal Giudice dott. Noto Nunzio nella causa di cui in epigrafe, fissando di conferire incarico al consulente all'udienza del 10.04.2019.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione si presentava in data 10.04.2019 presso il Tribunale di Enna al fine di accettare l'incarico affidatogli di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.), prestando giuramento di rito per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 13/2018 – promossa da ELROND NPL 2017 S.l.r. avendo termine per il deposito della consulenza di 60 giorni dalla stessa accettazione dell'incarico.

In data 05.06.2019 lo scrivente, vista l'assenza della parte esecutata alla data prestabilita per le operazioni peritali del 14.05.2019 e, vista l'indisponibilità della parte debitrice comunicata per le vie brevi al sottoscritto a presenziare alle nuove operazioni peritali fissate per il 17.05.2019, ha richiesto una proroga di giorni 45 al fine di poter accedere ai luoghi come concordato con la stessa parte debitrice potendo. In data 23.07.2019 lo scrivente ha



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



comunicato al Giudice che sulla base della richiesta fatta al Comune di Aidone in data 13.05.2019 mediante PEC al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione sulla pratica Edilizia in Sanatoria in corso, avrebbe depositato la consulenza nell'immediatezza alla nota di risposta, trasmessa quest'ultima da parte del Comune di Aidone in data 02.08.2019 mediante PEC, giusto Prot. N. 1855/ST del 30.07.2019.

2. MAN DATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il Giudice dell'esecuzione 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'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.);*
- 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. dopo aver acquisito dal sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte contenente la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 15.02.2018, giusta trascrizione del 06.04.2018 ai NN. 2024/1751 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetti a pignoramento risultano:

Appezamenti di terreno ricadenti nel territorio del Comune di Aidone alla C.da Giardinazzi e identificati al N.C.T. come segue:

1. *foglio 63, particella 26, seminativo di classe 5, di are 12.60 (are dodici centiare sessanta), R.d. Euro 1,63 e R. a. Euro 0,46;*
2. *foglio 63, particella 71, seminativo di classe 4, di are 00.32 (are zero centiare trentadue), R.d. Euro 0,06 e R. a. Euro 0,02;*
3. *foglio 63, particella 237, seminativo di classe 4, di are 04.70 (are quattro centiare settanta), R.d. Euro 0,85 e R. a. Euro 0,27;*
4. *foglio 63, particella 272, seminativo di classe 4, di are 12.40 (are dodici centiare quaranta), R.d. Euro 2,24 e R. a. Euro 0,70;*
5. *foglio 63, particella 273, nocciolo di classe 4, di are 00.03 (are zero centiare tre), R.d. Euro 0,01 e R. a. Euro 0,01;*
6. *foglio 63, particella 276, bosco ceduo di classe 1, di are 03.60 (are tre centiare sessanta), R.d. Euro 0,46 e R. a. Euro 0,11;*
7. *foglio 63, particella 277, seminativo di classe 4, di are 09.50 (are nove centiare cinquanta), R.d. Euro 1,72 e R. a. Euro 0,54;*

8. foglio **63**, particella **278**, seminativo di classe 4 , di are 36.78 (are trentasei centiare settantotto), R.d. Euro 6,65 e R. a. Euro 2,09;
9. foglio **63**, particella **280**, pascolo di classe 3, di are 01.40 (are uno centiare quaranta), R.d. Euro 0,14 e R. a. Euro 0,04;
10. foglio **63**, particella **281**, pascolo di classe 3, di are 00.40 (are uno centiare quaranta), R.d. Euro 0,04 e R. a. Euro 0,01;
11. foglio **63**, particella **282**, nocciolo di classe 4, di are 13.90 (are tredici centiare novanta), R.d. Euro 3,23 e R. a. Euro 2,51;
12. foglio **63**, particella **283**, nocciolo di classe 4, di are 13.90 (are tredici centiare novanta), R.d. Euro 3,23 e R. a. Euro 2,51;
13. foglio **63**, particella **284**, seminativo di classe 5, di are 18.20 (are diciotto centiare venti), R.d. Euro 2,35 e R. a. Euro 0,66;
14. foglio **63**, particella **285**, seminativo di classe 4, di are 17.20 (are diciassette centiare venti), R.d. Euro 3,11 e R. a. Euro 0,98;
15. foglio **63**, particella **304**, seminativo di classe 4, di are 00.10 (are zero centiare dieci), R.d. Euro 0,02 e R. a. Euro 0,01;
16. foglio **63**, particella **306**, seminativo di classe 4, di are 02.29 (are due centiare ventinove), R.d. Euro 0,41 e R. a. Euro 0,13;
17. foglio **63**, particella **309**, seminativo di classe 4, di are 00.84 (are zero centiare ottantaquattro), R.d. Euro 0,15 e R. a. Euro 0,05;

Fabbricato per civile abitazione ricadente nel territorio del Comune di Aidone alla c.da Giardinazzi e identificato al N.C.E.U. come segue:

18. foglio **63**, particella **287**, sub. 6 piano terra e piano primo seminterrato, categoria A/7, classe U, vani 7, Rendita € 712,19;

Da una prima lettura dei fascicoli il sottoscritto ha potuto rilevare che a differenza dell'atto di pignoramento, nell'atto di precetto viene indicata a capo del debitore esecutato la particella 279. Da verifiche svolte la stessa è stata soppressa ed ha originato l'attuale particella 306, facente parte dei cespiti oggetti di pignoramento ed inserita correttamente nell'atto di pignoramento.

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche preliminari presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna e l'Ufficio Tecnico del Comune di Aidone, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti e dalle indagini eseguite sui luoghi, hanno consentito di espletare in modo esauriente e completa il mandato ricevuto.

Da una prima consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli, detti beni sono interamente ed in piena proprietà del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 14 maggio 2019

Lo scrivente C.T.U. in data 29.04.2019 notificava mediante PEC ai legali della parte procedente e tramite raccomandata A/R al debitore, l'inizio delle operazioni peritali stabilite per il 14.05.2019 alle ore 15,30 presso il Comando della Stazione dei Carabinieri di Aidone in Via Papa Giovanni XXIII per poi spostarsi successivamente sui luoghi oggetto di causa.

All'appuntamento erano presenti:

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

Lo scrivente dopo aver atteso circa 45 minuti, non vedendo arrivare nessuno nei luoghi indicati per l'incontro, decide di redigere il verbale di sopralluogo provvedendo successivamente a comunicare alle parti la nuova data per l'inizio delle operazioni peritali.

(*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*)

4.2 Sopralluogo del 17 giugno 2019

In data 17.05.2019 lo scrivente notificava mediante PEC alla parte procedente e tramite raccomandata A/R al debitore, la data delle nuove operazioni peritali, fissandole per giorno 05.06.2019, operazioni che sono state rinviate poiché la parte debitrice contattando il CTU per

le vie brevi ha comunicato la sua indisponibilità per tale data a presenziare le stesse ed a fare accedere sui luoghi il CTU, chiedendone un rinvio. Il CTU capendo la disponibilità di parte esecutata ad accompagnare il sottoscritto sui luoghi, ha accettato la sua richiesta comunicando detto rinvio anche alla parte procedente mediante pec del 03.06.2019. Successivamente dopo aver concordato per le vie brevi con la parte esecutata il giorno del sopralluogo, è stata notificata in data 13.06.2019 mediante PEC comunicazione alla parte procedente che le operazioni peritali si sarebbero svolte in data 17.06.2019 alle ore 15,00 presso la Contrada Bellia davanti la Stazione dei Vigili del Fuoco nel Comune di Piazza Armerina per poi spostarsi successivamente sui luoghi oggetto di causa.

In detta data erano presenti:

- per la parte procedente, nessuno era presente;
- per la parte debitrice, il padre del debitore esecutato il quale ha accompagnato sui luoghi lo scrivente, permettendo di accedere anche agli immobili oggetti di esecuzione.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza l'intervenuto sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, è stato accompagnato sui luoghi oggetto di causa al fine di poter svolgere gli accertamenti ed acquisire le informazioni utili sui beni oggetti di pignoramento, potendo acquisire per l'immobile delle misure metriche solo di verifica e di confronto con la documentazione acquisita presso il comune di Aidone e l'Agenzia delle Entrate di Enna oltre ad opportuno rilievo fotografico dei vari ambienti, mentre per quanto riguarda i terreni, si sono individuati i confini e le coltivazioni acquisendo dei rilievi fotografici sommari vista anche l'estensione.

Alle ore 16,00 venivano chiuse le operazioni peritali, dopo la redazione, lettura e sottoscrizione dai presenti di opportuno verbale di sopralluogo (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**), chiedendo il padre del debitore esecutate di poter ricevere eventuali comunicazioni e la stessa consulenza al proprio domicilio presso il Comune di Piazza Armerina in Via Carducci n.25, visto che sugli altri indirizzi non riescono a ricevere le comunicazioni.

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 e valutandone lo stato ed il loro mantenimento, dalla distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso agli stessi, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

6.1 Risposta al quesito 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".

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Imm. 1 – Complesso di beni caratterizzati da terreni e fabbricato facenti parte nel seguente elenco

- Appezamenti di terreno siti nel Comune di Aidone, in c.da Giardinazzi censiti al N.C. T. al Foglio 63:

| DATI IDENTIFICATIVI TERRENI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|--------------------------------|---------|-----|----------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Foglio | Partic. | Sub | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | R. domin. | R. agrario |
| 63 | 26 | - | <i>Seminativo 5</i> | 00 12 60 | <i>Euro 1,63</i> | <i>Euro 0,46</i> |
| 63 | 71 | - | <i>Seminativo 4</i> | 00 00 32 | <i>Euro 0,06</i> | <i>Euro 0,02</i> |
| 63 | 237 | - | <i>Seminativo 4</i> | 00 04 70 | <i>Euro 0,85</i> | <i>Euro 0,27</i> |
| 63 | 272 | - | <i>Seminativo 4</i> | 00 12 40 | <i>Euro 2,24</i> | <i>Euro 0,70</i> |
| 63 | 273 | - | <i>Noccioleto 4</i> | 00 00 03 | <i>Euro 0,01</i> | <i>Euro 0,01</i> |
| 63 | 276 | - | <i>Bosco ceduo 1</i> | 00 03 60 | <i>Euro 0,46</i> | <i>Euro 0,11</i> |
| 63 | 277 | - | <i>Seminativo 4</i> | 00 09 50 | <i>Euro 1,72</i> | <i>Euro 0,54</i> |
| 63 | 278 | - | <i>Seminativo 4</i> | 00 36 78 | <i>Euro 6,65</i> | <i>Euro 2,09</i> |
| 63 | 280 | - | <i>Pascolo 3</i> | 00 01 40 | <i>Euro 0,14</i> | <i>Euro 0,04</i> |
| 63 | 281 | - | <i>Pascolo 3</i> | 00 00 40 | <i>Euro 0,04</i> | <i>Euro 0,01</i> |

| | | | | | | |
|----|-----|---|--------------|----------|-----------|-----------|
| 63 | 282 | - | Noccioleto 4 | 00 13 90 | Euro 3,23 | Euro 2,51 |
| 63 | 283 | - | Noccioleto 4 | 00 13 90 | Euro 3,23 | Euro 2,51 |
| 63 | 284 | - | Seminativo 5 | 00 18 20 | Euro 2,35 | Euro 0,66 |
| 63 | 285 | - | Seminativo 4 | 00 17 20 | Euro 3,11 | Euro 0,98 |
| 63 | 304 | - | Seminativo 4 | 00 00 10 | Euro 0,02 | Euro 0,01 |
| 63 | 306 | - | Seminativo 4 | 00 02 29 | Euro 0,41 | Euro 0,13 |
| 63 | 309 | - | Seminativo 4 | 00 00 84 | Euro 0,15 | Euro 0,05 |

- Fabbricato per civile abitazione ricadente nel territorio del Comune di Aidone alla c.da Giardinazzi censito al N.C.E.U. al Foglio 63:

| DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
|-----------------------------------|------|---------|------|---------------------|-------------------|------|------------|---------|--|----------|--|
| Sez. urba na | Fog. | Partic. | Sub. | Zon Cens. | Micr o Zona | Cat. | Class e | Consis. | Superficie Catastale | Rendita | |
| - | 63 | 287 | 6 | - | - | A/7 | U | 7 vani | Totale: 154 mq. Totale escluso aree scoperte: 146 mq. | € 712,19 | |

I terreni e il corpo di fabbrica sono tutti limitrofi tra loro ed ubicati alla c.da Giardinazzi nel comune di Aidone, confinando tra di loro e con appezzamenti di terreno simili, insistendo nei terreni limitrofi anche dei fabbricati ad uso abitativo ed agricolo.

L'accesso sui fondi avviene per mezzo di strada in terra battuta materializzata sui luoghi che dipartendo dalla Strada Statale 288 (arteria principale e di collegamento al centro abitato del comune di Aidone) mediante attraversamento all'interno del bosco esistente per circa km. 2.00 permette di raggiungere i fondi ed il fabbricato in oggetto; quest'ultimi distano dal centro abitato del comune di Aidone circa km 5,5-6, di cui km. 2 come detto mediante strada in terra battuta e circa km. 3,5-4,0 per mezzo della stessa Strada Statale 288. La strada interna al bosco è una strada vicinale fino ad un tratto, identificata anche catastalmente, mentre nell'ultima parte se pur materializzata sui luoghi da tempo, catastalmente non è rappresentata

coincidente in alcuni tratti con delle particelle della parte eseguita, ma comunque non uso esclusivo solo di alcuni, visto che dalla stessa, si raggiungono diverse proprietà e che i lotti raggiunti sarebbero senza la stessa dei lotti interclusi senza altri accessi.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con i certificati agli atti, documenti ritirati dagli uffici competenti, si è potuto accertare che sull'immobile oggetto di esecuzione si ha una Sanatoria in atto ai sensi della L. 47/85 per l'autorizzazione di alcune irregolarità riscontrate tra il progetto approvato e lo stato di fatto, come pure le planimetrie catastali non rispecchiano fedelmente lo stato di fatto dovendo provvedere all'aggiornamento delle stesse.

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, sono tutti di proprietà della parte eseguita (le cui generalità riportate in separato foglio nell'**ALLEGATO N. 7 – Generalità ditta eseguita**), in regime di separazione dei beni.

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;*”

La proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, sono pervenuti al debitore eseguito nel seguente modo:

- per quanto riguarda i fondi terrieri identificati alle **partt. 26 – 71 – 237 – 272 – 273 – 276 – 277 – 280 – 282 – 304 – 309 del foglio 63** la proprietà è pervenuta al debitore eseguito, per atto di compravendita in regime di separazione dei beni del 04.06.2009, notaio Giuseppe Dottore di Grammichele Rep. N. 2505, trascritto in data 18.06.2009 ai NN. 6088/4866.

Detti beni pervenivano al precedente proprietario come beni personali, mediante atto di permuta del 19.02.1998, notaio Maria Ardini di Piazza Armerina Rep. N. 2308, trascritto il 09.03.1998 ai NN. 1618/1453;

- per quanto riguarda i fondi terrieri identificati alle **partt. 278 – 281 – 283 – 284 – 285 – 306 del foglio 63** ed il fondo in cui insiste il fabbricato identificato con la **part. 287 del foglio 63**, la proprietà è pervenuta al debitore eseguito mediante acquisto in regime di separazione dei beni, con lo stesso atto di compravendita del 04.06.2009, notaio Giuseppe Dottore di Grammichele Rep. N. 2505, trascritto in data 18.06.2009 ai NN. 6088/4866, ma

pervenuti al precedente proprietario mediante atto di donazione del 29.12.1980, notaio Antonino Crea di Piazza Armerina Rep. N. 85964, trascritto il 17.01.1981 ai NN. 442/417, che in seguito a dei frazionamenti hanno costituito le particelle sopra menzionate ed oggi identificate.

Per maggior chiarezza va specificato, che per la realizzazione del corpo di fabbrica esistente identificato con la particella 287 sub 6 del foglio di mappa 63, il debitore esecutato ha interessato eseguendo frazionamento della part. 278.

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.

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 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;”;*

Il fabbricato identificato con la particella 287 sub 6 (derivante detto sub dagli ex sub 3 / sub 4 / sub 5) insiste su una porzione della particella 278 che è stata frazionata ai fine della realizzazione dello stesso corpo di fabbrica. Detto immobile se pur identificato catastalmente, dal sopralluogo svolto è stato appurato che le planimetrie agli atti su alcuni ambienti non corrispondono allo stato dei luoghi, differenze appuntate e rappresentate dello scrivente sommariamente nell'*Allegato 5 – Piano di vendita*, al fine di poter far comprendere l'effettiva distribuzione degli ambienti del fabbricato, tenuto conto anche della pratica in Sanatoria presentata al Comune di Aidone sulla regolarità urbanistica, dovendo in conclusione alla stessa approvazione, eseguire opportuno aggiornamento catastale delle stesse planimetrie.

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, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da atto di mutuo fondiario del 16.06.2010, rogito notaio Giuseppe Dottore di Gammichele Rep. N. 3563 gravanti su tutti i beni del debitore esecutato identificati come **Imm. 1**, iscritta detta ipoteca in data 18.06.2010 ai NN. 5662/675, a favore di Banca Credito Siciliano Spa, con sede in Palermo,
- **Atto di Pignoramento Immobiliare del 15.02.2018**, trascritto il 06.04.2018 ai NN. 2024/1751 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, a favore della Società Elrond NPL 2017 s.r.l. con sede in Conegliano, per la quota di 1/1 appartenente al debitore esecutato sugli immobili identificati quali **Imm. 1**

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla parte eseguita nessuna altra trascrizione.

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;*

Lo scrivente CTU in data **02.05.2019 Prot. 3230** inoltra mediante PEC presso il protocollo del comune di Aidone giusta richiesta per l'**acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica** dei terreni oggetti della presente esecuzione, allegando i documenti necessari all'individuazione degli stessi fondi terrieri.

Il comune di Aidone nelle competenze dell'Ufficio Tecnico ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica del 10.05.2019, sui terreni identificati come **Imm. 1** (**ALLEGATO N. 4 – Certificato di destinazione urbanistica**). Detti fondi oggetti di pignoramento identificati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aidone al **foglio 63 partt. n. 26 – 71 – 237 – 272 – 273 – 276 – 277 – 278 – 280 – 281 – 282 – 283 – 284 – 285 – 304 – 306 – 309**, ricadono tutti nella zona **territoriale omogenea “E - Agricola produttiva”**, in cui l'edificazione ammessa è di 0,03 mq/mc ad uso residenziale e 0,07 mc/mq ad uso agricolo, oltre al rispetto dei parametri urbanistici riportati nello stesso certificato.

Detti fondi oggetti della presente consulenza sono soggetti al **Vincolo Idrogeologico** (R.D. N. 3267/23) ed al **Vincolo Bosco** (Legge Regionale 16/1996).

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;”*

Lo scrivente in data 02.05.2019 ha presentato al Comune di Aidone, una richiesta di copia di progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo risalire alla regolarità urbanistica degli stessi ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, sito alla c.da Giardinazzi dello stesso comune.

Sull'immobile è stato rilasciato dal Comune di Aidone al precedente proprietario un parere di diniego giusto Prot. 5648 del 03.01.1983 per la realizzazione di un fabbricato rurale in C.da Giardinazzi causa la presenza di un portico che costituiva volume. Successivamente sempre lo stesso richiedente del parere di diniego (vecchio possessore dei beni) dopo presentazione di un progetto rimodulato, riceveva dalla Commissione Igienico – Edilizia parere favorevole N. 23 del 18.02.1983. Lo stesso proprietario del parere favorevole presentava una Pratica Edilizia in Sanatoria la N. 15 del 18.11.1985 non provvedendo a definirla durante il mantenimento della proprietà. Nel giugno del 2009, l'immobile veniva acquistato dalla parte debitrice che se pur ha fatto richiesta di definizione della pratica in Sanatoria ricevendo dal comune l'elenco dei documenti e versamenti da eseguire per la chiusura della stessa, il debitore non ha mai dato seguito a dette richieste portando a conclusione la pratica edilizia, oggi in itinere.

Lo scrivente CTU, dopo aver accertato che sul fabbricato identificato al Foglio 63 part. 287 sub. 6, in C.da Giardinazzi risulta essere in corso una procedura di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, visto il tempo trascorso e dovendo anche rispondere al quesito del Giudice, in data 13.05.2019 ha presentato al Comune di Aidone una richiesta al fine di poter essere messo a conoscenza se sull'immobile è possibile completare la procedura di sanatoria aperta o regolarizzare il fabbricato con altra procedura, indicando tutti gli oneri concessori e versamenti da eseguire. In data 02.08.2019 il comune di Aidone ha trasmesso mediante PEC, giusta nota Prot. 1855/ST del 30.07.2019, potendo accertare che necessita completare la pratica con la presentazione di una serie di documenti sotto elencati :

- descrizione delle opere e dichiarazione sullo stato dei lavori;

- ricevuta accatastamento presso agenzia territorio di enna
- certificato idoneità statica depositato genio civile enna
- titolo di proprietà
- elaborati grafici firmati e timbrati da tecnico abilitato;
- piante - prospetti – sezioni
- piante catastali;
- stralcio del piano di fabbricazione;
- estratto di mappa con ubicazione delle opere;
- nulla osta da parte della soprintendenza ai beni culturali e ambientali di Enna;
- nulla osta da parte dell'ispettorato delle foreste di Enna;
- relazione igienico sanitaria;
- rilievo fotografico dell'abuso.

Tra detti documenti come si evidenzia sopra si ha anche l'acquisizione di alcuni Nulla Osta per i vincoli in cui ricade il fabbricato e l'aggiornamento catastale.

Inoltre lo stesso comune per la documentazione in proprio possesso sulla base degli abusi dichiarati al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, pone un calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativo al costo di costruzione pari complessivamente ad € 4.942,34 (€ 1.747,62 oneri di urbanizzazione ed € 3.194,72 costo di costruzione), cifra a cui deve essere aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato e relativi versamenti al fine della presentazione agli altri enti sopra citati per acquisire, i Nulla Osta, eseguire aggiornamento delle planimetrie catastali da presentare all'Agenzia del Territorio di Enna.

Lo scrivente tenuto conto degli oneri e costi sopra quantificati dal comune e aggiungendo l'opportuno onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della suddetta pratica e dei relativi versamenti agli enti, pone che la quantificazione per la conclusione della pratica in sanatoria ammonta a circa sia di circa € **10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)**.

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 ha potuto accertare che i beni individuati come **Imm. 1**, sono tutti nella disponibilità del debitore esecutato e della famiglia dello stesso come anche confermato dal padre che ha accompagnato lo scrivente sui luoghi.

6.11 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'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.)”;

Descrizione dell'Imm. 1. Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare caratterizzati da fondi terrieri e da un fabbricato sono ubicati alla C.da Giardinazzi del Comune di Aidone a circa km. 5,5-6,00 dallo stesso centro urbano, raggiungibili mediante la Strada Statale 288 per circa Km 3,5-4,00 e da rimanente strada in terra battuta materializzata su strada del tipo vicinale e su particelle dello stesso debitore e non, ma materializzata nel tempo, limitrofa alle recinzioni dei fondi terrieri presenti (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 1 a n. 5**).

Fanno parte di detto complesso immobiliare identificato come Imm. 1:

Appezamenti di terreno identificati nel comune di Aidone al

foglio 63, part.26, di estensione ha 0.12.60, rendita dominicale € 1,63, rendita agrario € 0,46,
foglio 63, part.71, di estensione ha 0.00.32, rendita dominicale € 0,06, rendita agrario € 0,02,
foglio 63, part.237, di estensione ha 0.04.70, rendita dominicale € 0,85, rendita agrario € 0,27,
foglio 63, part.272, di estensione ha 0.12.40, rendita dominicale € 2,24, rendita agrario € 0,70,
foglio 63, part.273, di estensione ha 0.00.03, rendita dominicale € 0,01, rendita agrario € 0,01,
foglio 63, part.276, di estensione ha 0.03.60, rendita dominicale € 0,46, rendita agrario € 0,11,
foglio 63, part.277, di estensione ha 0.09.50, rendita dominicale € 1,72, rendita agrario € 0,54,
foglio 63, part.278, di estensione ha 0.36.78, rendita dominicale € 6,65, rendita agrario € 2,09,
foglio 63, part.280, di estensione ha 0.01.40, rendita dominicale € 0,14, rendita agrario € 0,04,
foglio 63, part.281, di estensione ha 0.00.40, rendita dominicale € 0,04, rendita agrario € 0,01,
foglio 63, part.282, di estensione ha 0.13.90, rendita dominicale € 3,23, rendita agrario € 2,51,
foglio 63, part.283, di estensione ha 0.13.90, rendita dominicale € 3,23, rendita agrario € 2,51,
foglio 63, part.284, di estensione ha 0.18.20, rendita dominicale € 2,35, rendita agrario € 0,66,
foglio 63, part.285, di estensione ha 0.17.20, rendita dominicale € 3,11, rendita agrario € 0,98,
foglio 63, part.304, di estensione ha 0.00.10, rendita dominicale € 0,02, rendita agrario € 0,01,
foglio 63, part.306, di estensione ha 0.02.29, rendita dominicale € 0,41, rendita agrario € 0,13,
foglio 63, part.309, di estensione ha 0.00.84, rendita dominicale € 0,15, rendita agrario € 0,05,

per una totale estensione di **ha 01.48.16**, fondi limitrofi tutti gli uni con gli altri, avendo una proprietà concentrata al cui interno si ha il fabbricato. L'utilizzo dei fondi è in parte seminativo, con piccoli estensioni su terrazzamenti naturali riscontrando pochi alberi da frutto (uliveto e nocciolo) in prossimità del fabbricato, mentre nella parte a valle si ha una morfologia del terreno in pendenza ad uso a pascolo con un boschetto di pineta ed eucalipti (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 1 e 2 e da n. 6 a n. 15**).

Il fabbricato ad uso residenziale è composto da piano terra e piano seminterrato identificato al foglio 63 part. 287 sub 6, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 712,19, superficie totale circa mq. 155,00 oltre a mq. 100,00 di superficie tra portico antistante l'accesso ed il terrazzo retrostante. Il fabbricato si riscontra ben definito per l'epoca di realizzazione, con una bellissima cucina in muratura e con definizione degli ambienti in maniera ottimale, se pur si nota lo stato di non utilizzo dello stesso. All'interno gli ambienti riscontrati sono una cucina con annesso salone da cui si dipartono due disimpegni, il primo che permette di far accedere alla zona notte, caratterizzata da tre camere e da un bagno, mentre il secondo disimpegno, immette al ripostiglio ed alla wc/lavanderia oltre al terrazzo esterno. Tutti gli ambienti sono stati riscontrati rifiniti, costatando le ottime rifiniture e con particolare attenzione visto anche l'epoca di realizzazione, quali pavimenti in cotto, porte in legno, aperture con infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio, anche i bagni sono rifiniti con pavimenti, piastrelle e sanitari di ottima fatturazione. Tutti i vani sono dotati di luce e aerazione del tipo naturale mediante aperture verso l'esterno, dei servizi e di opportuno impianto di riscaldamento mediante elementi riscaldanti a parete in alluminio alimentati da caldaia a Gpl. L'esterno dell'immobile è completo con i prospetti rifiniti di coloritura nelle parti alte ed una zoccolatura in pietra a contorno di tutto l'immobile. In esterno dalla strada di accesso fino al prospetto principale si ha una pavimentazione in cemento. Si evidenzia che l'immobile non è utilizzato, riscontrando dei lavori di manutenzione ordinaria, non riscontrando comunque lesioni che possano evidenziare particolari problemi del tipo strutturale. Gli unici locali in condizioni non ottimali sono i due depositi al piano seminterrato, causa la presenza di umidità di risalita presente. Sull'immobile è in itinere una Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 16 a n. 35**).

6.12 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; 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 l'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*, distinguendo per ciascuna categoria il prezzo più congruo, quello di mercato tenuto conto del complesso che si sta stimando, con i vincoli e l'utilizzo che ne può determinare.

Imm. 1 – Appezzamenti di terreno identificati nel comune di Aidone al Foglio 63 con estensione complessiva di ha 1.48.16

part.26, di estensione ha 0.12.60, rendita dominicale € 1,63, rendita agrario € 0,46,
part.71, di estensione ha 0.00.32, rendita dominicale € 0,06, rendita agrario € 0,02,
part.237, di estensione ha 0.04.70, rendita dominicale € 0,85, rendita agrario € 0,27,
part.272, di estensione ha 0.12.40, rendita dominicale € 2,24, rendita agrario € 0,70,
part.273, di estensione ha 0.00.03, rendita dominicale € 0,01, rendita agrario € 0,01,
part.276, di estensione ha 0.03.60, rendita dominicale € 0,46, rendita agrario € 0,11,
part.277, di estensione ha 0.09.50, rendita dominicale € 1,72, rendita agrario € 0,54,
part.278, di estensione ha 0.36.78, rendita dominicale € 6,65, rendita agrario € 2,09,
part.280, di estensione ha 0.01.40, rendita dominicale € 0,14, rendita agrario € 0,04,
part.281, di estensione ha 0.00.40, rendita dominicale € 0,04, rendita agrario € 0,01,
part.282, di estensione ha 0.13.90, rendita dominicale € 3,23, rendita agrario € 2,51,
part.283, di estensione ha 0.13.90, rendita dominicale € 3,23, rendita agrario € 2,51,
part.284, di estensione ha 0.18.20, rendita dominicale € 2,35, rendita agrario € 0,66,
part.285, di estensione ha 0.17.20, rendita dominicale € 3,11, rendita agrario € 0,98,
part.304, di estensione ha 0.00.10, rendita dominicale € 0,02, rendita agrario € 0,01,
part.306, di estensione ha 0.02.29, rendita dominicale € 0,41, rendita agrario € 0,13,
part.309, di estensione ha 0.00.84, rendita dominicale € 0,15, rendita agrario € 0,05,
e

fabbricato destinato a civile abitazione così composto: piano terra e piano seminterrato identificato al foglio 63 part. 287 sub 6, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 712,19, superficie totale interna circa mq. 155, superficie totale esterne destinate a portico e terrazza mq. 100,00.

Superficie terreni caratterizzati da bosco ceduo, seminativi, nocchieleto e pascolo
ha 01.48.16 a corpo = € 5.000,00

Superficie destinata a civile abitazione
mq. 155,00 x €/mq. 600,00 = € 93.000,00

Superficie esterna destinata a portico e terrazza
mq. 100,00 x €/mq. 350,00 = € 35.000,00

Valore complessivo terreni e del corpo di fabbrica = € 133.000,00

Al sopra determinato valore di € 133.000,00 definito sulla base dei prezzi di mercato sia dei fondi terrieri che dello stesso fabbricato, deve essere sottratto il costo del completamento della Pratica Edilizia in Sanatoria stimato in € 10.500,00 ottenendo un valore complessivo dell' **Imm. 1 pari ad € 122.500,00 (euro centoventiduemilacinquecento/00)**.

6.13 Risposta al quesito I): *“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**. La scelta di individuare un unico lotto, deriva dalla considerazione sia dell’ubicazione, sia dall’uso che nel complesso se ne possa fare. Il fabbricato per la sua composizione, non è frazionabile, destinato all’utilizzo monofamiliare. L’accesso al fabbricato avviene da una strada interna alla proprietà che permette anche di collegare i fondi terrieri, i quali sono tutti limitrofi tra loro e mantengono il fabbricato al proprio interno, quindi la disgregazione dei beni ne determina un poco interesse. Inoltre i terreni sono stati in parte già vincolati alla realizzazione del corpo di

fabbrica, dovendo nella definizione della pratica in sanatoria anche possibilmente provvedere ad eseguire ulteriori vincoli e quindi a maggior ragione la separazione tra i fondi di terreno ed il fabbricato è da escludere, con convenienza assoluta dell'unico lotto.

PIANO DI VENDITA

- **LOTTO 1:** Appezzamenti di terreno e fabbricato destinato a civile abitazione siti in c.da Giardinazzi nel Comune di Aidone distante da quest'ultimo circa km. 5,5-6,00 e raggiungibili mediante la Strada Statale 288 per circa Km 3,5-4,00 e da rimanente strada in terra battuta su strada del tipo vicinale e su proprietà private materializzata nel tempo. **Gli appezzamenti di terreno sono identificati nel comune di Aidone al Foglio 63 identificate come particelle 26 – 71 – 237 – 272 – 273 – 276 – 277 – 278 – 280 – 281 – 282 – 283 – 284 – 285 – 304 – 306 – 309**, con una estensione complessiva di ha 1.48.16, ricadenti **zona territoriale omogenea E “Verde Agricolo”**, destinati a seminativi (per piccoli porzioni in adiacenza al fabbricato e su diversi livelli mediante terrazzamenti naturali con qualche alberatura sparsa di uliveto e nocciolo), pascolo, bosco ceduo caratterizzato da pini ed eucalipti nella parte a valle ed in una zona impervia del territorio, assoggettato detto fondo terriero al vincolo idrogeologico e bosco ai sensi della L. R. 16/96.

Il fabbricato destinato a civile abitazione è composto da: piano terra e piano seminterrato **identificato al foglio 63 part. 287 sub 6**, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 712,19, **superficie totale interna circa mq. 155,00 oltre le parti destinati a portico e terrazzo esterno di superficie circa mq. 100,00**. Il fabbricato si riscontra ben definito per l'epoca di realizzazione, con una bellissima cucina in muratura e con definizione degli ambienti in maniera scrupolosa, se pur si nota lo stato di non utilizzo dello stesso. All'interno gli ambienti riscontrati sono una cucina con annesso salone da cui si dipartono due disimpegni, il primo che permette di far accedere alla zona notte, caratterizzata da tre camere e da un bagno, mentre il secondo disimpegno, immette al ripostiglio ed alla wc/lavanderia oltre al terrazzo esterno. Tutti gli ambienti sono stati riscontrati rifiniti, constatando le ottime rifiniture e con particolare attenzione visto anche l'epoca di realizzazione, quali pavimenti in cotto, porte in legno, aperture con infissi in alluminio con doppio vetro e persiana esterna in alluminio, anche i bagni sono rifiniti con pavimenti, piastrelle e sanitari di ottima fatturazione. Tutti i vani sono dotati di luce e aerazione del tipo naturale mediante aperture verso l'esterno, dei servizi e di

opportuno impianto di riscaldamento mediante elementi riscaldanti a parete in alluminio alimentati da caldaia a Gpl. L'esterno dell'immobile è completo con i prospetti rifiniti di coloritura nelle parti alte ed una zoccolatura in pietra a contorno di tutto l'immobile. In esterno dalla strada di accesso fino al prospetto principale si ha una pavimentazione in cemento. Si evidenzia che l'immobile non è utilizzato, riscontrando dei lavori di manutenzione ordinaria, non riscontrando comunque lesioni che possano evidenziare particolari problemi del tipo strutturale. Gli unici locali in condizioni non ottimali sono i due depositi al piano seminterrato, causa la presenza di umidità di risalita presente. Sull'immobile è in itinere una Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 la cui stima per il completamento della pratica compreso di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oltre all'acquisizione dei pareri mancanti e l'aggiornamento catastale da eseguirsi ammonta a circa € 10.500,00.

Valore complessivo terreni e fabbricato = € 122.500,00

Detto valore tiene conto dell'importo sopra specificato al fine della chiusura della pratica Edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione dello stesso immobile.

6.14 Risposta al quesito 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”;*

Si riporta rilievo fotografico (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 1 a n. 35**) e gli estratti di mappa e la planimetrie di tutti gli immobili (**ALLEGATO N. 3 – Estratti di mappa e planimetrie catastali**) di tutti gli immobili.

6.15 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 alla ditta esecutata, potendo accertare che gli stessi beni oggetto della presente esecuzione sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato in regime di separazione dei beni. Detta verifica fa determinare che la quota di pertinenza del debitore esecutato è di € 133.000,00 che sottratto delle spese riguardanti la pratica in sanatoria in itinere, il valore nel lotto unico sopra definito

come **LOTTO 1** e rappresentato nell'*ALLEGATO N. 5 – Piano di Vendita*, è pari ad **€ 122.500,00** (*euro centoventiduemilacinquecento/00*)

6.16 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. 7 – Generalità ditta esecutata*)

6.17 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, eseguito dall’avv. Raffaella Greco per conto di parte procedente Elrond NPL 2017 S.r.l., corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione.

6.18 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 o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica dell’unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica dell’appartamento oggetto del presente procedimento, provvedendo anche per completezza all’invio presso il portale della Regione Siciliana.

Per gli **Imm. 1** siti nel **Comune di Aidone alla C.da Giardinazzi**, piano terra e piano seminterrato identificato catastalmente al **Foglio 63 part. 287 sub 6** è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente in data 03.08.2019 rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) in **data 03.08.2019** **Numero ID 620590** del Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II, con sede al Viale Campania n. 36, 90144 Palermo (**ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica**).

6.19 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** oggetto della presente esecuzione, altro non sono che degli appezzamenti di terreno che comprendono al proprio interno un corpo di fabbrica destinato a civile abitazione, il cui accesso avviene da una strada comune ubicata nella zona periferica del Comune di Aidone, non riscontrando nessuna spesa fissa di gestione o spese condominiali fisse.

6.20 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 dal alcuno dei suddetti titoli”*;

Nessun censo o livello o uso civico grava sull’immobile né deriva da alcuno dei titoli prima indicati.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine e di n. 7 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe e planimetria catastale;
- Allegato 4: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5: piano di vendita;

- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Aidone alla C.da Giardinazzi snc, foglio 63 part. 287 sub 6;
- Allegato 7: generalità della ditta eseguita;

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nicosia, li 05 agosto 2019

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

