

TRIBUNALE
DI
ENNA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 43/2019 R.G. Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

NICOSIA LI' 30.01.2020

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe RIZZO



Ingegnere Giuseppe Rizzo
Studio Tecnico D'Ingegneria

Via San Michele n. 182/B - 94014 - NICOSIA (EN)
tel./fax 0935 638940; cell. 347 1924723;
e-mail rizzogiuseppe.ing@alice.it

TRIBUNALE DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 43/2019 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del 18/09/2019, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Rizzo, con studio in Nicosia (EN) alla Via San Michele n. 182/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 585, esperto nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al R.G. Es. n. 43/2019, invitando lo stesso a comparire per prestare il giuramento di rito e ricevere l'incarico di stima.

Successivamente in data 01/10/2019 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento, ritirando copia del fascicolo.

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto 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 benefici prevista 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali*



- procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, 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 succ. modifiche ed integrazioni;*
- n) 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;*
- o) 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.);*
- p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) 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;*
- r) allegghi 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;*
- s) 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;

- t) 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;*
- u) 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.*

A seguito del conferimento dell'incarico di consulenza, il sottoscritto convocava le parti per eseguire il sopralluogo sui beni oggetto di procedimento, tramite comunicazione PEC per la parte promotrice e raccomandata A/R per il debitore esecutato; riguardo a quest'ultimo, la corrispondenza postale non andava a buon fine, causa il mancato ritiro da parte del destinatario presso l'ufficio postale di competenza.

Il sottoscritto avviava quindi la procedura per la notificazione della comunicazione di sopralluogo tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, la quale in data 30/10/2019 aveva esito negativo poiché, secondo quanto dichiarato dalla figlia del debitore esecutato e riportato nella relata di notifica, lo stesso risulta deceduto. Conseguentemente il sottoscritto richiedeva presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Piazza Armerina il certificato di morte del debitore esecutato, riportato insieme alle sue generalità nell'Allegato 7 alla presente relazione, nel quale si attesta che lo stesso è deceduto a Piazza Armerina in data 28/08/2019.

Su specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto esperto, il Giudice rilasciava in data 25/11/2019 l'autorizzazione a proseguire le operazioni di stima nei confronti dei soggetti chiamati all'eredità del debitore esecutato, i quali venivano individuati tramite i certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Piazza Armerina, riportati nell'Allegato 7 insieme alle generalità degli stessi.

Avendo quindi verificato dai suddetti certificati che l'indirizzo di residenza di due dei tre soggetti individuati coincide con l'ultimo attribuito al



debitore esecutato, relativo al bene pignorato e precedentemente utilizzato per la corrispondenza, il sottoscritto avviava nuovamente tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna la procedura per la notificazione della comunicazione di sopralluogo per giorno 08/01/2020; l'Ufficiale Giudiziario in data 20/12/2019, non rinvenendo in sito né i destinatari né persona idonea a ricevere l'atto, eseguiva la notifica ai sensi dell'art. 140 C.P.C. mediante deposito presso la Casa Comunale di Piazza Armerina, affissione di avviso alla porta ed invio di altro avviso con raccomandata; il sottoscritto quindi in data 08/01/2020 si recava presso i luoghi senza però rinvenire né i soggetti convocati né delegati e conseguentemente non poteva eseguire l'accesso all'immobile.

A seguito dei suddetti eventi il sottoscritto, tramite apposita ricerca, riusciva a venire in contatto con il Legale difensore dei presunti eredi di parte esecutata, con il quale concordava una data per l'esecuzione del sopralluogo e finalmente il giorno 20/01/2020 poteva recarsi sul bene immobile oggetto di procedimento, effettuando l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie, alla presenza del coniuge del de cuius debitore esecutato e del Legale difensore (Allegato 1 – verbale di sopralluogo).

Successivamente il Legale di parte, a difesa e rappresentanza dei tre soggetti chiamati all'eredità del debitore esecutato, depositava presso la sez. esecuzioni immobiliari del Tribunale di Enna la comparsa di costituzione e risposta nell'ambito del Proc. 43/2019 R.G. Es. per cui si procede, con la quale rendeva altresì noto che in data 30/10/2019 è stato formalizzato presso l'ufficio ruolo generale di volontaria giurisdizione del Tribunale di Enna l'atto di rinuncia all'eredità dal debitore esecutato, che viene riportato nell'Allegato 7 alla presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

Espletato quanto sopra il sottoscritto è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Quesito a.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire e controllare i dati catastali ed i certificati e documenti in atti, ha effettuato un sopralluogo ed ha rilevato che i beni immobili oggetto di procedimento, sottoposti ad Atto di



Pignoramento del 24/05/2019 - rep. 481/19 - trascritto presso i Registri Immobiliari di Enna ai nn. 3825/3222 in data 18/06/2019, consistono in:

- una unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito nel centro abitato del Comune di Piazza Armerina in Via Alessandro Manzoni n. 117, consistente in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto, composto da 7 vani catastali, senza ulteriori pertinenze ed accessori.

Il suddetto bene immobile pignorato, consistente in un appartamento per civile abitazione, risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina al **Foglio 128 – Particella 201 – Sub. 12**: Piano 4, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Zona Censuaria 1, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 172 mq (tot. escluse aree scoperte 169 mq), Rendita € 412,13.

L'edificio condominiale a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, avente accesso alla Via A. Manzoni n. 117, è costituito complessivamente da 5 elevazioni fuori terra, di cui il piano terra adibito a locali autorimesse ed i restanti piani dal primo al quarto destinati ad appartamenti per civile abitazione; la superficie di ogni piano è occupata da due appartamenti (ad eccezione del terzo piano in cui i due appartamenti sono stati unificati), oltre che dallo spazio comune relativo al vano scala di collegamento a tutte le unità (senza presenza di impianto ascensore).

L'appartamento oggetto di procedimento, sito al quarto ed ultimo piano dell'edificio condominiale, confina inferiormente con l'appartamento del 3° piano di proprietà [REDACTED], identificato come sub. 13, sullo stesso piano con l'appartamento di proprietà [REDACTED], identificato come sub. 11 e superiormente con la copertura piana dello stabile. L'edificio condominiale nel suo complesso è confinante: a sud con strada pubblica (Via A. Manzoni); ad ovest con area di pertinenza di un altro edificio staccato, censito al Foglio 128 - Part. 211; ad est con un terreno censito al Foglio 128 - Part. 103; a nord con area di pertinenza di un altro edificio staccato, censito al Foglio 128 - Part. 212 e con terreno censito alla Part. 299.

Si può quindi affermare che vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli ricavati dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e quelli emergenti dai certificati in atti.

A corredo di quanto riportato, si allegano alla presente relazione la visura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale (Allegato 2).



Quesito b.

Il sottoscritto ha verificato che il debitore esecutato, le generalità del quale sono riportate in separato foglio (Allegato 7), è deceduto in data 28/08/2019.

La proprietà per intero del bene oggetto di pignoramento, identificato con la risposta al quesito “a”, risulta ancora intestata allo stesso, senza comproprietà con altri soggetti, come bene personale ricevuto in donazione escluso dal regime di comunione con il coniuge. Non risulta effettuata infatti ad oggi alcuna dichiarazione di successione nei confronti dei soggetti chiamati all’eredità.

Si sottolinea a tal proposito che i tre soggetti chiamati alla successione del debitore esecutato, consistenti nel coniuge e nei due figli, le generalità dei quali sono riportate nell’Allegato 7, hanno formalizzato in data 30/10/2019 presso l’ufficio ruolo generale di volontaria giurisdizione del Tribunale di Enna l’atto di rinuncia all’eredità (num. R.G. 987/2019 - num. cron. 8200/2019 - num. rep. 761/2019), anch’esso riportato nell’Allegato 7 alla presente relazione.

Per completezza di risposta al quesito si precisa infine che il debitore esecutato è stato in regime patrimoniale di comunione dei beni con il coniuge fino al 01/08/2002, data in cui è stato stipulato l’atto di separazione dei beni presso il Notaio C. Zimbone di Raddusa – Rep. n. 865 – Racc. n. 451, registrato ad Acireale il 09/08/2002 al n. 936.

Quesito c.

Il sottoscritto esperto ha accertato l’esatta provenienza del bene ed ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dall’esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie acquisite (Allegato 3).

In particolare si è accertato che il bene oggetto di pignoramento, consistente nell’unità immobiliare censita al Foglio n. 128 – Particella n. 201 – Sub. 12 del Comune di Piazza Armerina, risulta tuttora intestato per intero ed esclusivamente al debitore esecutato, deceduto in data 28/08/2019, ed è pervenuto allo stesso in forza dei seguenti Atti Notarili Pubblici:

- Atto di Donazione a rogito del Notaio Maria Ardini di Piazza Armerina, Repertorio n. 2356 del 11/03/1998, trascritto a Enna il 27/03/1998 con Registro Particolare n. 1827 – Registro Generale n. 2045, con il quale il



debitore esecutato riceveva la piena proprietà per intero dell'immobile come bene personale escluso dalla comunione dei beni, da potere della signora [REDACTED]

Si precisa che presso la Conservatoria RR.II. di Enna la nota di trascrizione relativa al superiore atto di donazione riporta erroneamente per il debitore esecutato il nome "[REDACTED]".

Quesito d.

In riferimento alla documentazione prodotta, ed in particolare quella allegata agli atti di causa e quella reperita dal sottoscritto nelle indagini condotte, si è verificata la regolarità e la completezza della stessa, ed è stato quindi possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva immobiliare in questione.

Quesito e.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto esperto ha riscontrato che il bene immobile oggetto di procedimento risulta regolarmente accatastrato al Catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina, per come risulta dalla visura catastale (Allegato 2), con il seguente identificativo:

- **Foglio n. 128, Particella n. 201, Sub. 12;**

come sopra già evidenziato e dettagliatamente descritto.

Si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto sono state riscontrate in fase di sopralluogo alcune lievi difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale in merito alla distribuzione degli spazi interni, che però, a parere dello scrivente esperto, secondo anche quanto definito dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la variazione con la redazione di una nuova planimetria.

Si precisa inoltre che l'intestazione del suddetto bene presso il Catasto riporta erroneamente per il debitore esecutato il nome "[REDACTED]".

Quesito f.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto, ed in particolare le ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II di Enna, si è ottenuto che sul bene immobile in oggetto gravano ad oggi solo le seguenti formalità pregiudizievoli che fanno riferimento al procedimento esecutivo in esame:



- ISCRIZIONE del 10/05/2019, Reg. Part. 200 - Reg. Gen. 2904, **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** repertorio n. 6384/17 del 15/11/2017 – Tribunale di Catania, per un montante ipotecario di euro 12.000,00 (sorte capitale di euro 5.084,82 – interessi euro 415,18), a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato;
- TRASCRIZIONE del 18/06/2019, Reg. Part. 3222 - Reg. Gen. 3825, **Atto esecutivo giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili**, Rep. n. 481/19 del 24/05/2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna, a favore di [REDACTED], contro il debitore esecutato.

Gli atti relativi alle ispezioni ipotecarie condotte dal sottoscritto esperto vengono allegati alla presente relazione (Allegato 3).

Quesito g.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Piazza Armerina, a seguito di formale richiesta protocollata il 15/10/2019 – prot. n. 32878, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24/10/2019 per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Allegato 5). Dal suddetto certificato si evince la seguente destinazione del bene prevista dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente:

- **Zona “B1” (di completamento con edifici isolati).**

Non si riscontrano vincoli vigenti sull'area in esame.

Quesito h.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento, consistente in un appartamento ubicato al piano quarto dell'immobile sito a Piazza Armerina in Via A. Manzoni n. 117, distinta in catasto al Foglio n. 128 – Part. n. 201 – Sub. n. 12, risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, secondo gli accertamenti condotti, non risultano ad oggi procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto, né istanze di condono e/o sanatoria presentate.

Quesito i.

Il bene pignorato oggetto della presente trattazione non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Quesito l.

Secondo quanto potuto accertare in fase di sopralluogo dallo scrivente, non sono state rilevate spese fisse di gestione e/o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, né il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito m.

Il sottoscritto, dalla verifica degli atti di giudizio e della documentazione reperita, non ha riscontrato nessun attestato di prestazione energetica riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita a Piazza Armerina in Via A. Manzoni n. 117, distinta in catasto al Foglio n. 128 – Particella n. 201 – Sub. n. 12; si è proceduto pertanto, trattandosi di immobile adibito ad uso abitativo, ad effettuare il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare, pervenendo alla definizione della classe energetica corrispondente, così come previsto dalla normativa vigente. In particolare, come deducibile dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto e allegato alla presente relazione (Allegato 6), l'immobile in questione è classificabile come appartenente alla **classe energetica "C"**.

Quesito n.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta occupata dal coniuge del defunto debitore esecutato e da uno dei figli, i quali risultano residenti presso la stessa, secondo la certificazione acquisita (Allegato 7).

Quesito o.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento, censita al Foglio n. 128 – Particella n. 201 – Sub. n. 12, consiste in un **appartamento per civile abitazione** ubicato al piano quarto di un edificio condominiale sito nel centro abitato del Comune di Piazza Armerina in Via Alessandro Manzoni n. 117 (Foto 1-2).

L'edificio condominiale è costituito complessivamente da 5 elevazioni fuori terra, di cui il piano terra adibito a locali autorimesse ed i restanti piani dal primo al quarto destinati ad appartamenti; la superficie di ogni piano è occupata da due appartamenti ciascuno (ad eccezione del terzo piano in cui i



due appartamenti sono stati unificati), oltre che dallo spazio comune relativo al vano scala interno di collegamento a tutte le unità (senza presenza di impianto ascensore).

L'edificio è ubicato a sud del centro urbano di Piazza Armerina, in una zona periferica comunque ben servita, dalla quale è possibile raggiungere con facilità le vie principali, uffici pubblici, negozi, ecc.

La costruzione ha struttura portante in muratura e risale alla fine degli anni '60; le rifiniture delle parti comuni risultano piuttosto vetuste, in stato di conservazione non ottimale e di scarsa resa estetica; i prospetti esterni sono per lo più a muratura viva, privi di rifinitura e protezione con adeguato rivestimento. L'edificio non è dotato di impianto ascensore, bensì il collegamento tra i diversi piani e le unità immobiliari presenti è consentito esclusivamente attraverso il vano scala comune avente unico accesso dalla Via Alessandro Manzoni n. 117.

L'appartamento oggetto di procedimento è sito al quarto ed ultimo piano dell'edificio condominiale, lato ovest (sinistro rispetto alla vista da Via A. Manzoni); ha una consistenza di 7 vani catastali, una superficie catastale totale di 172 mq e presenta un'altezza netta di interpiano pari a 3,00 ml.

La distribuzione interna dei locali è tale da sfruttare al meglio l'ampia superficie disponibile e rendere l'appartamento particolarmente confortevole e funzionale.

Nello specifico, dalla porta d'ingresso dal vano scala condominiale (Foto 9) si accede ad un corridoio interno che si sviluppa sia verso destra che verso sinistra per il disimpegno ai diversi vani dell'appartamento.

In direzione destra rispetto all'ingresso si imbecca una porzione di corridoio di lunghezza pari a circa 4 ml (Foto 5), in fondo al quale si accede ad un ampio vano camera singola (Foto 3-4) avente una superficie di circa 17,5 mq, con finestra di larghezza 1,7 ml; all'estremità del suddetto vano è stato ricavato un piccolo ripostiglio di superficie pari a circa 4,7 mq.

Dalla stesa porzione di corridoio descritta, sul lato destro si accede ad un secondo vano camera singola (Foto 6) avente una superficie di circa 12,5 mq e finestra di larghezza 1,05 ml, e poco prima ad un vano w.c. (Foto 7) avente una superficie di circa 6,2 mq e apertura a finestra di larghezza 0,70 ml. Adiacente al vano w.c., con accesso sempre dal corridoio descritto, è stato infine ricavato



un piccolo vano ripostiglio (Foto 8) di superficie pari a circa 2 mq.

Muovendosi invece in direzione sinistra rispetto all'ingresso, si imbecca una porzione di corridoio a forma di "L" di ampia larghezza (Foto 10-11), dal quale si accede ad un vano salone, un secondo vano w.c., una camera matrimoniale e la cucina/sala da pranzo.

Il vano salone (Foto 12-13) ha un'ampia superficie di circa 26,7 mq ed è dotato di una finestra di larghezza 1,7 ml; il vano w.c. (Foto 14) ha una superficie pari a circa 7,8 mq ed una finestra di larghezza 0,90 ml; la camera matrimoniale (Foto 15-16) ha una superficie pari a circa 20,2 mq ed un'apertura a balcone di larghezza 1,30 ml; il vano cucina e sala da pranzo (Foto 17-18), infine, ha una superficie pari a circa 25 mq ed un'apertura a balcone di larghezza 1,30 ml.

L'appartamento è dotato di un unico lungo balcone sul prospetto sud principale, a cui si accede dai due vani cucina e camera matrimoniale (Foto 19); gli infissi sono in PVC, non a taglio termico, con persiane esterne.

L'immobile, così come si presenta allo stato attuale, risulta ben rifinito, anche perché è stato sottoposto di recente ad interventi di manutenzione interna ed a ritinteggiatura; si trova quindi in condizioni piuttosto buone, anche se già si evidenziano alcuni segni di insorgenza di umidità.

L'appartamento è dotato degli impianti idrico, fognario, elettrico; l'impianto di riscaldamento è composto da un termo-camino collocato nella cucina, che alimenta i terminali con termosifoni distribuiti nei diversi vani; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una piccola caldaia murale di non recente installazione, situata esternamente sul balcone; tutti gli impianti sono funzionanti e realizzati a regola d'arte.

Quesito p.

Il valore del bene immobile oggetto di stima è stato valutato sulla base di analisi specifiche ed indagini di mercato, tenendo in considerazione il contesto urbano e la particolare ubicazione in cui il fabbricato è inserito, la relativa situazione del mercato immobiliare attuale ed in modo particolare le caratteristiche peculiari che lo contraddistinguono, descritte con la risposta al quesito "o".

In relazione a quanto sopra esposto, il valore relativo al bene immobile che il sottoscritto ha determinato, con riferimento agli attuali prezzi di



mercato e 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, è pari a:

- **unità immobiliare (appartamento) al piano quarto dell'edificio condominiale sito a Piazza Armerina in Via Alessandro Manzoni n. 117, censita al catasto al Fg. 128 – Part. 201 – Sub. 12, composta da 7 vani catastali, con superficie catastale totale di 172 mq; valore stimato € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).**

Quesito q.

Il sottoscritto ritiene alquanto opportuno che si proceda alla vendita del bene immobile descritto in un unico lotto.

Le ragioni di tale indicazione appaiono infatti evidenti considerando che il bene suddetto consiste in un appartamento sito in condominio, il cui valore ed appetibilità dipendono molto dalla superficie che lo contraddistingue ed il cui frazionamento sarebbe di non poco difficile realizzazione.

Il piano di vendita dell'immobile oggetto di procedimento è quindi sintetizzabile in:

lotto n. 1 – unità immobiliare sita nel Comune di Piazza Armerina in Via Alessandro Manzoni n. 117, censita al Catasto al Foglio n. 128 – Particella n. 201 – Sub. n. 13:

trattasi di un appartamento per civile abitazione, in buono stato di conservazione, di consistenza 7 vani e superficie catastale totale 172 mq, situato al piano quarto di un edificio condominiale realizzato alla fine degli anni '60, stimato per un valore pari a:

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

Quesito r.

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato secondo quanto richiesto sia in formato cartaceo (Allegato 4) che digitale (su supporto CD).

Sono stati acquisiti altresì presso l'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione e l'estratto di mappa catastale (Allegato 2).

Quesito s.

Come evidenziato nel corso della presente trattazione, attualmente la



proprietà del bene in perizia risulta intestata esclusivamente al debitore esecutato, deceduto in data 28/08/2019, poiché non risulta ancora effettuata alcuna dichiarazione di successione nei confronti di soggetti legittimati all'eredità.

Quesito t.

Il trasferimento del bene pignorato di cui alla presente perizia non è soggetto al pagamento dell'IVA; gli alloggi hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le peculiarità di abitazioni di lusso.

Quesito u.

Il sottoscritto ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, riscontrando le seguenti inesattezze:

- nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente per più volte il nome "Antonio" per il debitore esecutato;
- sempre nell'atto di pignoramento, nella parte in cui si identifica il bene immobile, nonostante si descriva correttamente che l'appartamento è posto al quarto piano di un edificio sito a Piazza Armerina, viene poi erroneamente indicato che lo stesso è censito al C.F. del Comune di Enna (e non, come ovvio, di Piazza Armerina);
- nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento è riportato erroneamente il secondo nome "██████" per il debitore esecutato.

Ad eccezione delle suddette inesattezze, i riscontri effettuati hanno comunque consentito di accertare che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore (proprietario per intero) e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. A tal proposito si precisa che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/05/2019, e quindi precedentemente al decesso del debitore esecutato, avvenuto in data 28/08/2019.

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 7 allegati:



- **Allegato 1:** verbale di sopralluogo;
- **Allegato 2:** visura, estratto di mappa e planimetria catastale;
- **Allegato 3:** ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 4:** documentazione fotografica;
- **Allegato 5:** certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 6:** Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 7:** generalità parte eseguita e certificati anagrafici.

Nicosia, li 30/01/2020

L'Esperto

(Dott. Ing. Giuseppe Rizzo)

