

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 23/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott. Palazzo Davide

1

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Cerami (En) Via Idria civ 6



Indice sintetico

Dati catastali

Corpo A

Beni in Cerami (En) via Idria 6

Categoria catastale: A/2 (abitazione di tipo civile)

Dati catastali: foglio 32 particella 2072 subalterno 1

Stato occupativo:

Al sopralluogo risulta occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero **€146.539,00**

Da occupato **€129.890,00**



1. Premessa

Nel redigere la presente relazione, lo scrivente dott. Ing. Arena Gianfilippo in qualità di CTU, nominato dal Tribunale di Enna, sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e al sopralluogo, a seguito della elaborazione degli stessi, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice onorario.

2. Conferimento incarico e quesiti

Il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo, nato a Piazza Armerina (En) il 26/01/1979 con studio In Piazza Armerina via Gesù Maria n. 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna numero ordine 707 Sez. A, ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Enna, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella "Procedura Esecutiva immobiliare n. 23/2023 R.G.Es. Imm., Giudice dell'Esecuzione Dott. Palazzo Davide promossa da Olympia SPV SRL , contro *****", data nomina del 16 Ottobre 2023, accettazione incarico avvenuto in data 18 Ottobre 2023 durante la quale prestava giuramento di rito, accettando l'incarico e invitato a rispondere ai quesiti sotto elencati:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e: - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un **mezzo di un immobile in comunione legale dei beni**, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;



1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora



tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. **PROVENIENZA**

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) **indicare tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;



- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni: - sui millesimi dell'unità, - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.), - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio, - su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli



abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura; - in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;



b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.



10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato; – che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.): 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.



Lotto 001

Appartamento oltre cantina e locale di sgombero

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cerami (En) Via Idria n.6 appartamento ad uso abitazione sito al piano primo e al piano seminterrato “S1” di un edificio condominiale composto complessivamente da due unità immobiliari. L’immobile oggetto della presente risulta costituito complessivamente in 12,5 vani distribuiti 7 locali oltre servizi igienici e lavanderia, locale di sgombero, ripostigli, cantina e balconi.

Il piano S1 è raggiungibile oltre dalle scale interne condominiali accessibili da Via Idria anche all’accesso carrabile sito al civico 7 di Corso Cairoli.

L’immobile è prospiciente Via Idria, confina con la particella 1330 sub 9 Via Idria n. 4 catasto fabbricati, particella 1325 sub – catasto fabbricati e particella 1328 sub - catasto terreni. La corte esclusiva del piano seminterrato confina con la particella 1645 – catasto terreni.

L’immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, la planimetria catastale agli atti in parte non coincide con lo stato dei luoghi.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà superficiaria dell’immobile di ***** nata a ***** (**) il **/**/**** CF *****. Visti gli atti d’anagrafe, la sig.ra ***** risulta coniugata in regime di separazione dei beni all’atto di acquisto, con ***** nato a ***** (CT) il **/**/****.

Eventuali comproprietari: Non risultando altri comproprietari indivisi su detto immobile.

(cfr. Allegato 1.0 estratto di riassunto dal registro atto di matrimonio):

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Cerami come segue

intestati: ***** proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 32 particella 2072 sub 1 (ex particella 1775 sub 1)



dati classamento: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, superficie catastale 390mq, superficie esclusa aree scoperte 379mq, rendita 658,48 Euro.

Indirizzo: Via Idria n. 6

Dati reperita da: Visura storica T61908/2023 e da atto di compravendita.

(cfr. Allegato 1.1 visura catastale):

1.3 Coerenze

I dati specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con le risultanze catastali. Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione grafica della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta difforme dallo stato dei luoghi. (cfr. Allegato 1.2 – Planimetria catastali e estratto di mappa). Tale verifica ha evidenziato incoerenze che si riportano di seguito (cfr. Allegato 1.3 – Rilievo metrico):

1.4 Eventuali discrepanze con l'indicazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non si segnalano discrepanze tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cerami (EN)

Fascia/Zona: zona territoriale omogenea "A" centro storico urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: I servizi principali come uffici comunali, ufficio postale, supermercato, panifici e tabaccherie sono presenti in zona e possono essere raggiunti a piedi senza necessità dell'auto.

Principali collegamenti pubblici: L'immobile è facilmente raggiungibile anche con auto. La Via Idria essendo una strada poco ampia, non è percorsa da servizio pubblico. Tutti i servizi pubblici principali sono disponibili in Corso Roma, distante dall'immobile poche decine di metri.



Collegamento alla rete autostradale: a circa 51 km per lo svincolo autostradale di Dittaino (EN).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.1)

L'intero edificio in cui fa parte il subalterno oggetto di pignoramento è composto complessivamente da numero due piani fuori terra rispetto Via Idria oltre ad un piano seminterrato; l'intero corpo di fabbrica è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente è stato demolito e ricostruito in conformità al progetto allegato alla concessione edilizia n 7/74, rilasciata dal sindaco di Cerami in data 07/06/1974 pratica n. 17/73.

- **Struttura:** la struttura dell'intero corpo di fabbrica è in calcestruzzo armato.
- **Facciate:** risultano a vista il prospetto prospiciente Via Idria rivolto a EST e il prospetto rivolto a OVEST visibile da Via Cairoli. Entrambi i prospetti hanno rivestimenti plastici di colore bianco ben conservati e resistenti ma ormai non più attuali. Le gronde e i pluviali non riportano segni di degradamento.
- **Accesso:** si accede al mini condominio per mezzo di una porta in legno ben rifinita posta al civico 6 di Via Idria.
- **Scala interna:** a rampe parallele con gradini in granito grigio.
- **Ascensore:** non presente.
- **Condizioni generali del corpo di fabbrica:** complessivamente buone.

note

Per accedere al piano primo, occorre da prima superare la porta di ingresso del mini condominio posta al civico 6 di via Idria. Dopo una breve rampa di scale si raggiunge il vano d'ingresso dell'appartamento regolato da un portoncino in legno. Il corpo scala permette di raggiungere tutte le unità immobiliari presenti nel mini condominio incluso il piano seminterrato legato catastalmente al piano primo. Il piano S1 presenta rispetto al vano scala diverse porte che regolano rispettivamente l'ingresso nelle varie aree/zone del piano: porta in legno tamburato per il locale di sgombero, cantina, ripostiglio e ampia taverna con caratteristiche *open space*. La cantina è accessibile da due accessi esterni uno prospiciente via Idria il secondo dalla corte privata raggiungibile da Via Cairoli, oltre che dal vano scala interno all'edificio.



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2.2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo e al piano seminterrato di un edificio composto complessivamente da due unità immobiliari.

L'accesso all'appartamento al piano primo è regolato da porta in legno.

Il piano primo e il piano seminterrato non sono direttamente collegati; il collegamento avviene per mezzo del vano scala che mette in comunicazione l'ingresso da Via Idria e i subalterni presenti nell'edificio.

L'abitazione al piano primo risulta composta da cucina, soggiorno, due servizi igienici, lavanderia, tre balconi, tre ripostigli, quattro camere oltre corridoio e disimpegno. Il piano seminterrato raggiungibile per mezzo del vano scala è suddiviso in locale di sgombero, cantina, due servizi igienici, due ripostigli di cui uno sottoscala, un forno a legna, e da un'unica grande taverna abitabile aventi caratteristiche open space, oltre corte esterna. Inoltre nella taverna al piano S1 è presente un camino a legna.

Appartamento piano primo – piano S1 taverna open Space

Esposizione: doppia

Pareti: le pareti dell'abitazione sono normalmente tinteggiate e ben rifinite, rivestite con piastrelle in ceramica i bagni ad altezza porta, ad eccezione di un bagno al primo piano la cui pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica ad altezza oltre porta.

In cucina risulta rivestita sempre con piastrelle in ceramica, parte di una parete, l'altezza sotto pensili;

Pavimenti: mattoni in ceramica per il piano primo e per la taverna *open space* del seminterrato. In ceramica i bagni e lavanderia;

Scala condominiale comune in granito grigio;

Infissi esterni piano primo: in alluminio no taglio termico con vetri camera, oscuranti tapparelle in plastica e cassonetto non isolato.

Infissi esterni piano seminterrato taverna open space: in alluminio no taglio termico con vetri singoli, oscuranti tapparelle in plastica con cassonetto non isolato per alcuni e oscuranti tipo persiana in alluminio colore grigio in altri.

porta d'accesso piano primo: l'ingresso dell'U.I.U al piano primo è regolato da portoncino in legno privo di vetri;



porta d'accesso piano S1: l'accesso lato vano scala per ciascun ambiente del piano S1 è regolato da porte in legno tamburato.

porte interne: Porte tamburate in laminato di colore bianco, alcune semplici altre con riquadratura in vetro; la porta di accesso al ripostiglio al piano S1 è in legno a due ante di colore bianco stile anni 50';

imp. citofonico: presente;

imp. elettrico: sottotraccia;

imp. idrico: sottotraccia;

imp. termico: il piano primo è dotato di impianto di riscaldamento completo di termosifoni e gruppo termico a metano installato nel locale di sgombero; la taverna è privo di impianto termico.

acqua calda sanitaria: prodotta dal gruppo termico a gas metano installato nel locale di sgombero;

servizio igienico 1 piano primo: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;

servizio igienico 2 piano primo: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;

servizio igienico 3 piano S1: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;

servizio igienico 4 piano S1: attrezzato con lavabo e tazza;

Lavanderia: attrezzata con mobile lavatoio;

impianto di condizionamento: presente in alcuni ambienti;

altezza dei locali: piano primo altezza m. 3,08 circa; piano S1 m. 2,93 circa.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: complessivamente l'U.I.U risulta ben mantenuto; un bagno al piano S1 è realizzato da poco tempo .

Nel 2021 l'immobile è stato oggetto di lavori edilizi per diversa distribuzione parziale degli spazi interni per parziale diversa distribuzione degli spazi interni al piano S1.

Cantina e locale di sgombero

Pareti: le pareti della cantina e del locale di sgombero intonacate e imbiancate;

Pavimenti: in graniglia di marmo la pavimentazione dell'intero piano seminterrato ad eccezione della taverna e di un bagno.

Infissi esterni piano seminterrato: in alluminio no taglio termico con vetri singoli, oscuranti tapparelle in plastica con cassonetto non isolato per alcuni e oscuranti tipo persiana in alluminio colore grigio in altri. Infissi in ferro per il locale di sgombero.



Porta d'accesso piano S1: l'accesso lato vano scala per ciascun ambiente del piano S1 è regolato da porte in legno tamburato.

Il locale di sgombero oltre ad essere collegato con il vano scala per mezzo di porta tamburata, presenta un portone in ferro con accesso nel cortiletto sotto strada in Via Idria.

Il locale cantina oltre ad essere collegato con il vano scala per mezzo di porta tamburata, presenta numero due accessi contrapposti entrambi realizzati con infissi in alluminio non taglio termico.

porte interne: Porte tamburate ; la porta di accesso al ripostiglio al piano S1 è in legno a due ante di colore bianco stile anni 50'. Porta a soffietto per accesso ripostiglio sotto scala.

imp. elettrico: sottotraccia;

imp. idrico: sottotraccia;

altezza dei locali: piano S1 m. 2,93 circa.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: complessivamente l'U.I.U risulta ben mantenuto con il bagno al piano S1 realizzato da poco tempo.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile è situato al civico 6 di Via Idria in Cerami; detta Via è una strada a scarsamente transita da auto e furgoni .

La zona è di tipo residenziale e tranquilla, composta prevalentemente da fabbricati destinati a civile abitazione. In zona sono disponibili servizi principali come uffici comunali, scuole, ufficio postale, chiese, negozi, panificio e tabaccheria.

2.5 Certificazione energetiche

Per l'unità immobiliare oggetto della presente risulta redatto e depositato l'Attestato di Prestazione Energetica APE al portale <https://www.apesicilia.enea.it/>. L'unità immobiliare risulta pertanto censito al catasto energetico al n. 20240313-086008-15750 del 13/03/2024 classe energetica E con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 178,88 kWh/m²K. La certificazione energetica insieme al libretto impianto viene allegata alla relazione peritale (cfr. Allegato 2.5 – A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti: non sono stati reperiti certificati di conformità deli impianti tecnologici.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita certificato di idoneità statica.



È stato reperito invece il certificato di conformità del fabbricato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 15/04/1977 prot. 2272 (cfr. Allegato 2.7 – conformità del fabbricato).



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/01/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di causa grazie alla presenza della parte esecutata, la quale ha dichiarato allo scrivente di occuparli con la sua famiglia (all. 3.1)

Note

L'esito delle verifiche anagrafiche ultime eseguite in data 10 aprile 2024 e dal confronto delle stesse con le certificazioni eseguite in data 07 novembre 2023 si riscontrano delle variazioni dello Stato di famiglia del debitore esecutato: nello specifico è emerso che lo Stato di famiglia della Sig.ra ***** risulta composto dalla stessa ***** nata a Nicosia il **/**/**** e dalla figlia minorene. (all 3.1 bis).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'esito dell'accertamento eseguito presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Enna, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (all 3.2)

4. PROVENIENZA (all 4.1)

4.1 Attuali proprietari

***** nata a Nicosia in data **/**/**** C.F. *****, proprietà per quota 1/1 dal 12/12/2002.

In forza dell'atto di vendita in autentica del Notaio Avv. Maida Alberto in data 12/12/2002 repertorio n.3899/1555 registrato a Nicosia il 16/10/2002 al nn. 2665 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Enna in data 19/12/2002 ai nn. 9943 d'ordine e ai nn. 8730 di formalità. (all 4.1)

4.2 Precedenti proprietari

Si riporta nel seguito l'elenco dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Al ventennio il bene era di proprietà di:



- ***** nata a Cerami (EN) il **/**/**** CF ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà e di ***** nato a Cerami (EN) il **/**/**** CF ***** per diritti pari a ½ di piena proprietà.

Si riportano di seguito numero due ricongiungimenti di usufrutto:

* Ricongiungimento di usufrutto del 17/02/2004 in morte di ***** Voltura n. 798.1/2014 - Pratica n. EN0006872 in atti dal 31/01/2014

* Ricongiungimento di usufrutto del 08/07/2005 in morte di ***** Voltura n. 799.1/2014 - Pratica n. EN0006875 in atti dal 31/01/2014

Si riporta inoltre che i signori ***** - ***** e la sig.ra ***** erano in rapporto di affinità di linea retta di primo grado (suoceri - nuora).

5. VINCOLI ONERI GIURIDICI (all 5.0)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) alla data del 26/05/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazioni di note al ventennio (all. 5.0) alla data del 26/03/2024 e alla data del 07/04/2024 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile non risulta gravato da alcun onere, anche di natura condominiale. La proprietà esclusiva degli immobili non risulta derivare da alcuno dei titoli relativi a censo, livello o uso civico. Restano, però, a carico dell'acquirente gli oneri innanzi citati relativi alla regolarizzazione urbanistica e all'aggiornamento catastale.

Verificando presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, non esistono altre procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, registrazione e trascrizione decreto di trasferimento. Sul bene pignorato sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/02/2014 ai nn 1349/47 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maida Alberto in data 13/02/2014 Rep 22274/10969 a favore di Banca Unicredit Società Per Azioni Con sede in Roma CF 00348170101 Contro ***** nata a Nicosia (En) il **/**/**** C.F. ***** per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito a Cerami via Idria n. 6 distinto in Catasto al foglio 32 particella 2272 sub 1. Importo totale ipoteca € 111.576,00 di cui €74.383,81 di capitale durata del vincolo 19 anni e 6 mesi a carico di ***** nata a Cerami (En) il **/**/**** C.F. *****.

Ipoteca volontaria iscritta il 03/03/2000 ai nn 2371/109 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Barresi Aldo in data 29/02/2020 Rep 15833 a favore di Banca Antoniana-Popolare Veneta Soc. Coop. per azioni A R.L. con sede in Padova C.F. 02691680280 Contro

- ***** nato ***** (CT) il **/**/**** a C.F. ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Datore.
- ***** nato Cerami (En) il **/**/**** a C.F. ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Datore.
- ***** nata Cerami (EN) il **/**/**** a C.F. ***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Datore.
- ***** nata Nicosia (EN) il **/**/**** C.F ***** , debitore non datore di ipoteca.

Dell'immobile sito a Cerami via Idria n. 5 distinto in Catasto al foglio 32 particella 1775 sub 1. Importo totale ipoteca € 100.000,00 di cui €50.000,00 di capitale durata del vincolo 5 anni.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2001 ai nn 2765/124 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Barresi Aldo in data 29/02/2020 Rep 17351 a favore



di Banca Antoniana-Popolare Veneta Soc. Coop. per azioni A R.L. con sede in Padova C.F. 02691680280 Contro:

- *****nato ***** (CT) il **/**/**** a C.F. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Datore.
- ***** nato ***** (**) il **/**/**** a C.F. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Datore.
- ***** nata ***** (**) il **/**/**** a C.F. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Datore.
- ***** nata Nicosia (EN) il **/**/**** C.F. *****, debitore non datore di ipoteca.

Grava sull'immobile sito a Cerami via Idria n. 5 distinto in Catasto al foglio 32 particella 1775 sub 1. Importo totale ipoteca € 120.000,00 di cui €60.000,00 di capitale durata del vincolo 10 anni.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 08/02/2003 ai nn 87/1209 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Greco Filomena in data 07/02/2003 Rep 9504 a favore di Banca Antoniana-Popolare Veneta Soc. Coop. per azioni A R.L. con sede in Padova C.F. 02691680280 Contro
 - ***** nata Nicosia (EN) il **/**/**** C.F. ***** Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
 - *****nato ***** (CT) il **/**/**** a C.F. *****, per il diritto di proprietà 1/1.
 - ***** nato Cerami (En) il **/**/**** a C.F. ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.
 - ***** nata Cerami (EN) il **/**/**** a C.F. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 . Per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2. Grava sull'immobile sito a Cerami via Idria n. 5 distinto in Catasto al foglio 32 particella 1775 sub 1(ora 2072 sub 1). Importo totale ipoteca € 200.000,00 di cui €100.000,00 di capitale durata del vincolo 15 anni.



Cancellazione totale eseguita in data 11/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

• **Ipoteca giudiziale**

Nessuna

- **Ipoteca legale** iscrizione del 14/01/2005 registro particolare 85 registro generale 424. Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna repertorio 1402/2003 del 29/12/2004, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna C.F. 008 339 20150 Domicilio ipotecario eletto Piazza Villadoro, 3- Enna S1 contro ***** nato Cerami (En) il **/**/**** a C.F. ***** Per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

Capitale €10.987,11 totale €21.974,22

Grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 1775 sub 1 (ora 2072 sub 1).

Annotazione presentata il 12/10/2023 Servizio di P.I. di ENNA Registro particolare n. 543 Registro generale n. 7606 Tipo di atto: 0803 - Cancellazione totale.

- **Ipoteca legale** iscrizione del 30/01/2006 registro particolare 250 registro generale 1182. Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna repertorio 1879/2005 del 13/01/2006, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna C.F. 008 339 20150 Domicilio ipotecario eletto Piazza Villadoro, 3- Enna S1 contro ***** nata Nicosia (EN) il **/**/**** C.F ***** Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

Capitale €1.682,59 totale €3.365,18.

Grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 1775 sub 1 (ora 2072 sub 1).

Annotazione presentata il 13/11/2011 Servizio di P.I. di ENNA Registro particolare n. 832 Registro generale n. 10597 Tipo di atto: 0803 - Cancellazione totale.



- **Ipoteca legale** iscrizione del 08/05/2007 registro particolare 667 registro generale 4990. Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna repertorio 32123/2006 del 30/07/2007, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna C.F. 008 339 20150 Domicilio ipotecario eletto Piazza Villadoro, 3- Enna S1 contro ***** nata Nicosia (EN) il **/**/**** C.F ***** Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

Capitale €6.815,38 totale €13.630,76. Durata anni 20

Grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 1775 sub 1 (ora 2072 sub 1).

Annotazione presentata il 05/12/2013 Servizio di P.I. di ENNA Registro particolare n. 1914 Registro generale n. 9215 Tipo di atto: 0803 - Cancellazione totale.

- **Ipoteca legale** iscrizione del 26/09/2007 registro particolare 1736 registro generale 10231. Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna repertorio 10816/2007 del 26/07/2007, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. A favore di Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi sede di Enna C.F. 008 339 20150 Domicilio ipotecario eletto Piazza Villadoro, 3- Enna S1 contro ***** nata ***** (EN) il **/**/**** C.F ***** Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

Capitale €2.716,04 totale €5.432,08.

Grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 1775 sub 1 (ora 2072 sub 1).

Annotazione presentata il 13/12/2011 Servizio di P.I. di ENNA Registro particolare n. 833 Registro generale n. 10598 Tipo di atto: 0803 - Cancellazione totale.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/05/2023 rep. 303 trascritto il 19/04/2023 ai nn. 3479/3069 contro ***** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Olympia



SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05256490268, grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 2272 sub 1.

Richiedente: avvocato Andreozzi Nicola indirizzo Via Lenzi n.5 Messina

• **Altre trascrizioni**

- **Trascrizione** del 15/05/2023 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 3479 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Enna a favore di Olympia SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) codice fiscale 0525690268 contro ***** nata a Nicosia (EN) il **/**/**** codice fiscale ***** grava sull'immobile sito in Cerami (EN) al Foglio al foglio 32 particella 2072 sub 1.

Richiedente: avvocato Andreozzi Nicola indirizzo Via Lenzi n.5 Messina

- **Trascrizione** del 19/01/2002 - Registro Particolare 8729 Registro Generale 9942 emesso da Pubblico Ufficiale notaio Maida Alberto repertorio 3898/1554 del 12/12/2002. Atto tra vivi, divisione. Immobile sito in Cerami (EN) distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 32 Particella 1775 Subalterno 1 (ora 2072 sub 1) , Natura A2 - abitazione di tipo civile. Indirizzo Via Idria N. civico 5 Piano S1-T.
- **Trascrizione** del 19/01/2002 - Registro Particolare 8730 Registro Generale 9943 emesso da Pubblico Ufficiale notaio Maida Alberto repertorio 3899/1555 del 12/12/2002. Atto tra vivi, compravendita. Immobile sito in Cerami (EN) distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 32 Particella 1775 Subalterno 1 (ora 2072 sub 1), Natura A2 - abitazione di tipo civile. Indirizzo Via Idria N. civico 5 Piano S1-T.

Ulteriori informazioni: i signori ***** , nato a ***** (**) il ***** e ***** , nata a *****i (**) il ***** , si sono riservati il diritto di usufrutto loro vita natural durante e con diritto di accrescimento a favore del più longevo.

• **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO



L'U.I.U. oggetto della presente è appartamento ad uso abitazione sito al piano primo e al piano seminterrato "S1" di un mini condominio composto complessivamente da due sole unità immobiliari. Non risulta nominato alcun amministratore di condomino.

- Quote millesimi dell'unità 667,00

Non sono stati reperite informazioni riguardo:

- Eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- Sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- Su eventuali problematiche strutturali.

Cause in corso: nessuna.

La parte esecutata riferisce in sede di sopralluogo che non esiste regolamento condominiale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero corpo di fabbrica è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente è stato demolito e ricostruito in conformità al progetto allegato alla concessione edilizia n.7/74, rilasciata dal sindaco di Cerami in data 07/06/1974 pratica n. 17/73. Il fabbricato oggetto della presente risulta azionato da vigente PRG del Comune di Cerami in zona A Centro Storico Urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua ricostruzione.

Dall'esito dei controlli eseguito dello scrivente perito estimatore, l'immobile allo stato attuale non risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico

L'immobile non è assoggettato a vincoli. (cfr. allegato 7.0)



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7.1)

- Licenza di costruire pratica n. 19/73 licenza 7/74 del 07/06/1974
- Nulla Osta Genio Civile del 18/05/1974 prot 4611 sez3
- Permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Cerami in data 09/06/1983 pratica edilizia n. 182
- Certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. 2272 sez 3 del 15/04/1977
- Piante e sezioni
- SCIA prot. 2827 del 09/04/2013 pratica edilizia 4/2013
- CILA prot. 10634 del 08/11/2021 pratica edilizia 14/2021
- CILA-SUPERBONUS prot. 11470 del 25/11/2022 pratica edilizia 54/2022

L'Attestazione rilasciata dal Comune di Cerami attesta:

1. Che il fabbricato oggetto della presente risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Cerami in zona A Centro Storico Urbano con le seguenti prescrizioni Densità edilizia fondiaria: quella in atto esistente o a cui perverrà con il P.P.. Nella Z.T.O. "A" sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli immobili nel rispetto del volume, della tipologia e/o dell'assetto esistenti- art. 20 lett. a) , b), c), della L.R. 71/78 e s.m.i. E" pure consentita, nel rispetto del volume, della tipologia, dell'allineamento preesistente, l'utilizzazione di aree che si "rendono libere" per fattori accidentali o per ordinanze sindacali contingibili e urgenti ai fini della pubblica incolumità o per calamità naturali o che riguardano edifici diruti per vetustà. È consentita, ove possibile, la realizzazione di parcheggi, anche se interrati, sia di iniziativa pubblica che privata.
2. non risultano vincoli tesi ad espropriazione;
3. L'immobile non è assoggettato a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;



4. L'immobile non è assoggettato a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, nonché a vincolo cimiteriale, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture e di prelazione dello Stato ex D. Lgs, 42/2004.

Nota bene: per la pratica CILA-SUPERBONUS prot. 11470 del 25/11/2022 pratica edilizia 54/2022 non è stata eseguita alcuna lavorazione prevista nel progetto di efficientamento energetico e che la stessa non risulta annullata. La stessa pratica risulta sprovvista di relazione tecnica e della relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10).

7.2 Conformità edilizia

Dalle ricerche eseguite, dalle pratiche edili rintracciate, dal certificato rilasciato a seguito di accertamento urbanistico – edilizio eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami, e dal sopralluogo eseguito dallo scrivente, è emerso che per l'immobile oggetto della presente allo stato attuale **non risulta essere conforme** dal punto di vista urbanistico.

Sono state individuate delle difformità rispetto alla Licenza di Costruire pratica n. 19/73 licenza 7/74 del 07/06/1974, difformità che consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, quali:

- Demolizione al piano primo di tramezzi nel salotto per modifica superficie cucina;
- Elevazione al piano primo di pareti di tramezzi per realizzazione del vano lavanderia e di un disimpegno (lavanderia-bagno-cucina-salotto);
- Demolizione e ricostruzione al piano primo di tramezzi per modifica vano (ingresso-corridoio-disimpegno-camere).

I lavori indicati nella CILA del 08/11/2021 prot. 10634 per parziale diversa distribuzione degli spazi interni eseguiti al piano S1, ad esito del sopralluogo risultano essere stati completati ma non risulta depositata in comune la comunicazione di fine lavori mancando pertanto l'aggiornamento planimetrico.

Inoltre dal confronto della pianta catastale, al piano S1 si sono riscontrate delle opere edili non autorizzate, quali:

- Realizzazione di un forno a legna;
- Elevazione di un tramezzo a filo del forno a legna;
- Realizzazione di un ulteriore servizio igienico;
- Realizzazione di un vano ripostiglio nel sotto scala regolato da porta a soffietto.



Per la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria presso il Comune di Cerami (En), pertanto, nel rispetto dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, si ritiene necessario presentare una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Cerami (EN), ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 36 per accertamento di conformità. La quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del bene, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente, si traduce nel pagamento di una somma che, come previsto dall'art. 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001, non può essere superiore ad euro 5.164,00 e inferiore ad euro 516,00, somma stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia del territorio.

Costi stimati

Versamento minimo di €516,00;

Marca da bollo da €16 x 2;

Diritti segreteria comune di Cerami €35,00;

Nomina Direttore dei Lavori €1.500,00 (stimato) oltre Cassa previdenziale e Iva se dovuta.

Visura catastale €0,90

Totale costi stimati €2.487,10.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme al catasto. Aggiornamento necessario atto ad ottenere la conformità delle planimetrie ai luoghi. Di seguito la quantificazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale.

Ultima planimetria agli atti del 28/12/1992 compilata dal Geom. Russo Fernando presenta una distribuzione al piano primo e al piano S1 difforme rispetto lo stato attuale.

Le difformità riscontrate al piano primo consistono in:



- Cambio destinazione d'uso di un vano ripostiglio in bagno.

Le difformità riscontrate al piano semi interrato consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni per mancata indicazione di un forno a legna ed elevazione di un tramezzo a filo del suddetto forno, demolizione di tramezzi e realizzazione di un servizio igienico e ripostiglio, realizzazione di un secondo servizio igienico e realizzazione di un ripostiglio sotto scala. Inoltre nella taverna non risultano indicati camino a legna e una rientranza.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione presso L'Agenzia dell'Entrate l'elaborato planimetrico catastale "Docfa".

Rimangono a carico dell'acquirente anche le spese aggiornamento catastale.

Si riportano di seguito le spese relative al disbrigo della pratica di aggiornamento catastale:

Costi stimati

Costi tecnici: €600,00 oltre Cassa e Iva se dovuta

Tributi catastali €50,00

Costi ricarica castelletto Sister €2,00

Totale costi stimati €813,28



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicata dell’unità è stata calcolata considerando il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensivo di muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano primo	mq	201,14	100%	201,14
Abitazione piano S1	mq	148,71	60%	89,22
Balconi Corte pertinenze di ornamento	mq	11,95 78,70	30%	27,19
Totale abitazione	mq	426,92		317,55
Locale di sgombero	mq	17,19	25%	4,30
Cantina	mq	36,56	25%	9,14
Totale pertinenze pertinenze di servizio	mq	53,75 mq lordi		13,44 mq commerciali
Totale immobile	mq	480,67 mq lordi		330,99 mq commerciali

Nota:

La norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili.



9. STIMA

9.1 Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia di compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della datazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato e la stima a capitalizzazione di reddito, ottenendo un valore della stima dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti precedentemente. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2 semestre anno 2023

Comune: Cerami

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2, B3, C1, D1, D2, D3, E1

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Valori riportati in Banca dati delle quotazioni immobiliari

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie	Valori di locazione (€/mqxmese)		Superficie
		Min	Max		min	Max	
Abitazioni di tipo civile	Normale	350	520	Lorda	1,2	1,8	Lorda



9.3 Valutazione

Stima abitazione

Metodo del confronto di mercato

Per la stima dell'abitazione, considerato l'esposizione, le rifiniture, lo stato conservativo, l'esposizione, gli impianti, si ritiene adottare il prezzo di mercato di 520,00 (Euro/mq)

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore di mercato €/mq	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/2	330,99	520	172.114,80 €
				172.114,80 €

Metodo capitalizzazione di reddito. Ritenendo il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi è a canone libero di 1,80 €/mq dato dal massimo dei valori indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso da 1,2 €/mq e 1,8€/mq si ottiene:

mq 330,99 x 1,80 =595,78 mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

Canone mensile lordo €595,78

Canone annuo lordo €7.149,38

Detrazione il 10% di imposte, assegni, oneri di manutenzione €714,94

Canone netto €6.434,45

$$\frac{6.434,45 * 100}{4} = 160.861,14$$

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti,

$$\frac{172.114,80 + 160.861,14}{2} = \mathbf{166.487,97 \text{ €}}$$

(diconsi Euro **cento sessantaseimilaquattrocentottantasettevirgolanovantasette**)

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10 % come da prassi dovuto all'assenza di garanzie per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:



Valore lotto €166.487,97

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi **€16.648,80**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative

€2.487,10 + €813,28 = **€3.300,38**

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (valore arrotondato): **€146.539,00**

(diconsi Euro centoquarantaseimilacinquecentotrentanovevirgolazerozero

non ricorre il caso

Si considera inoltre la riduzione del valore di stima per immobile occupato pari a circa 10% del valore di libero mercato, ovvero a €16.648,80. Pertanto, il valore del lotto risulta essere, (valore arrotondato):

STIMA DEL VALORE NETTO IMMOBILE OCCUPATO € 129.890,00

(diconsi Euro centoventinovemilaottocentonovantavirgolazerozero)

N.B.: Prezzo a base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile occupato dalla stessa parte esecutata insieme alla sua famiglia.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si segnalano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura oltre alla mancanza della conformità urbanistica e catastale.



Il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. ; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo di posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con coscienza e di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

Piazza Armerina 10/04/2024

IL CTU

(Dott. Ing. Gianfilippo Arena)



Allegati

1. Allegato 1.0 estratto di matrimonio
2. Allegato 1.1 visura catastale
3. Allegato 1.2 planimetria catastale e estratto di mappa
4. Allegato 1.3 rilievo metrico
5. Allegato 1.4 – Concessione Edilizia
6. Allegato 2.1 foto esterne
7. Allegato 2.2 foto interne
8. Allegato 2.3 – A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica e copia libretto impianto
9. Allegato 3.1 Verbale di sopralluogo
10. Allegato 3.1 bis Certificazioni anagrafiche e stato di famiglia
11. Allegato 3.2 accertamento per eventuale contratto registrato
12. Allegato 4.1 atto di provenienza
13. Allegato 5.0 vincoli giuridici
14. Allegato 7.1 Attestazione rilasciata dal Comune di Cerami
15. Allegato 7.2 Pratiche edilizie reperate

