

**TRIBUNALE CIVILE DI ENNA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott. Davide Palazzo in merito al giudizio numero R.G. 01/2023 – CREDITORE Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contr [REDACTED]**

**Premessa.** A seguito dell'Ordinanza del 28/12/2022 del G.E. dott. Davide Palazzo, il sottoscritto, dott. ing. Leonardo Sapone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna - sez. A - n° 874, viene nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al **Lotto Unico**, che si articola nei seguenti paragrafi:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.
2. DESCRIZIONE DEL BENE.
3. STATO OCCUPATIVO.
4. PROVENIENZA.
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.
8. CONSISTENZA.
9. STIMA.
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

## **INDICE SINTETICO**

### **Dati Catastali**

#### **- CORPO UNICO**

Immobile in Aidone (EN) Via Terranova n. 94 Piano 2.

Categoria: A2 - Abitazioni di tipo civile.

Dati Catastali: Foglio 77, particella 154, Subalterno 7.

### **Stato occupativo**

Occupato dal debitore esecutato

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 56.564,40

**LOTTO UNICO**  
**(Appartamento)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

➤ **CORPO UNICO**

**1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Aidone (En), via Terranova n.94 appartamento ad uso abitazione posto al piano 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 144mq escluso aree scoperte 136mq.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di:

a. [REDACTED]

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Aidone (EN)**  
**come segue: (Allegato 01: Visura Catastali)**

*Intestati:*

a. [REDACTED]

*Dati identificativi:*

Comune di AIDONE (A098) (EN)

Foglio 77 Particella 154 Subalterno 7

Indirizzo: VIA TERRANOVA n. 94 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 352,48, Categoria A/2, Classe 2,

Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 144 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte: 136 m<sup>2</sup>

*Dati derivanti da:*

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Frazionamento del 30/12/1993 in atti dal 14/12/1995 pratica n.5806.1/1993. (Allegato 02)

## 1.4 Confini

Fare riferimento all'**Allegato 03**: Planimetria catastale e all'immagine seguente, estratto Foglio 77, tratta da <https://www.geomappe.org/>.



L'appartamento, facente parte di un condominio composto da 8 u.i., confina: sul lato Nord con la piazza Generale Cultreri; sul lato Ovest con la via Ugo Foscolo; sul lato Sud con la via Terranova, ed infine ad Est con altra ditta stessa particella sub 6.

## 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento trascrizione

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE (Allegato 04: Documentazione Fotografica)

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Aidone (En), Fascia/zona secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate D1, fascia Periferica.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Collegamento alla rete autostradale: a circa 34 km svincolo di Mulinello della A19 - Palermo-Catania (tempo di percorrenza stimato pari a 30 minuti).

Collegamenti pubblici garantiti dalle compagnie di pullman operanti nella zona con fermata nelle vicinanze dell'abitazione.

## **2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

Abitazione posto al 2° dell'edificio condominiale costruito ed ultimato nel 1972:

- struttura: intelaiatura in c.a.;
- facciata esterna in condizioni generali scadenti realizzata con intonaco cementizio;
- accesso all'u.i. tramite scala condominiale a cui si accede dalla via Terranova;
- ascensore: non presente con la sola possibilità di realizzarlo esternamente alla struttura;
- condizioni esterne generali dello stabile: necessità di manutenzione straordinaria.

## **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo economico, posta al piano 2°, composta da un corridoio da cui si accede immediatamente all'ingresso da quest'ultimo si accede a due camere da letto, un doppio servizio ed un bagno, un piccolo ripostiglio posto al centro della casa, un soggiorno ed un'ampia cucina con annessa piccola dispensa. Sinteticamente così descritto

- Esposizione: su tre lati;
- porta d'accesso blindata non di nuova fattura;
- pareti interne ben rifinite;
- infissi esterni: telaio in alluminio con cassonetto, doppio infisso con vetri singoli; infissi interni risalenti agli anni 70, doppio infisso installato all'incirca negli anni 90;
- porte interne: in legno tamburato, risalenti alla costruzione;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia funzionante;

- impianto idrico: sottotraccia funzionante sicuramente risalente all'anno della costruzione;
- impianto termico: presenza di caldaia a biomassa installata in cucina ed elementi radianti per ogni vano, installata all'incirca nell'anno 2020;
- condizionamento: presenza di n.3 condizionatori di vecchia installazione;
- acqua calda sanitaria: scaldacqua elettrico;
- servizi igienici: n.2 in buone condizioni;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in buone condizioni di conservazione.

#### **2.4 Breve descrizione della zona**

Zona suburbana, situata nelle vicinanze della S.S. 288 strada di collegamento con i paesi vicini, di tipo residenziale servita da scuole e attività di commerciali.

#### **2.5 Certificazione energetica**

L'immobile risultava sprovvisto di certificazione energetica, pertanto si è provveduto alla redazione (**Allegato 05: A.P.E.**).

Da calcolo secondo le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare al DM 26/6/09 e al DM 26/6/15 che si sovrappongono e in parte si integrano tra loro, per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica elaborato dal sottoscritto restituisce una prestazione energetica globale di classe C con un valore di 112,85 [Kw/m<sup>2</sup> anno].

#### **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

L'immobile risulta sprovvisto di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

#### **2.7 Certificato di abitabilità**

L'immobile risulta dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal comune di Aidone in data 6 marzo 1972 visti i verbali di ispezione dell'Ufficiale Sanitario, il progetto approvato con permesso di costruzione n.1/15 del 09/07/1968 e 31/01/1972 ed il certificato di collaudo statico redatto in data 09/02/1972 dall'Ingegnere Roccaforte Giuseppe.

### **3. STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.06.2023 (**Allegato 06:** Verbale di inizio operazioni peritali), l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato il quale ha consentito l'accesso all'abitazione.

#### **3.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

### **4. PROVENIENZA**

#### **4.1. Attuale proprietario**

- [REDACTED]

#### **4.2. Atto di provenienza**

Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 25/09/1997 iscritto al numero 241 TRIBUNALE di ENNA (EN) Repertorio n. 124 - UR Sede ENNA (EN) Registrazione n. 772 registrato in data 29/09/1997 ESECUZIONE GIUDIZIALE Voltura n. 3938.1/1997 in atti dal 19/10/1999 (**Allegato 07:** Titolo di provenienza).

#### **4.3. Precedente proprietario**

Immobile acquisito per mezzo di Atto di Pubblico del 06/12/1994 dal signor [REDACTED] pubblico ufficiale Barresi S., repertorio n.7655, registrato il 22/12/1994 n.3345.

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna più estrazione di note al ventennio, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, se non nonché atto di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata ventennale numero di registro generale 7324 del 20/10/2014 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e del pignoramento immobiliare, oggetto della presente relazione, del Tribunale di Enna del 29 dicembre 2022,

Repertorio n. 990, trascritto ad Enna giorno 1 febbraio 2023 al n. 873. (**Allegati 08** : Ispezione Ipotecaria).

## **6. CONDOMINIO**

- Il condominio non è amministrato;
- Tabelle millesimali mai redatte;
- Come dichiarato dal debitore esecutato non vi sono spese condominiali, ogni condominio provvede alla pulizia di quanto di propria pertinenza;
- Non risultano censite parti comuni in catasto pertanto non vi sono procedimenti giudiziari su esse.
- Non risultano problematiche di tipo strutturale;
- Non è mai stato redatto e approvato il regolamento condominiale.

## **7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Da verifica eseguita con i titoli edilizi e atti catastali estratti dal portale dell’Agenzia delle Entrate l’immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegato 09 – Pratiche Edilizia Comune di Aidone)**

Le pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Aidone sono:

- Nulla osta per l’esecuzione di lavori edili per realizzazione civile abitazioni rilasciato 09-07-1968.
- Nulla osta per l’esecuzione di lavori edili di variante per la realizzazione del 2° piano rilasciato il 18-11-1971.
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 06-03-1972 dal quale si evince l’avvenuto collaudo statico della struttura.

### **7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l’immobile non risulta conforme in quanto furono eseguiti dall’attuale proprietario delle opere interne riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni che, non hanno riguardato aumento di volumetria o variazione di sagome e prospetto.



Per sanare la situazione riscontrata, è necessaria una C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare le opere di cui all'articolo 3, comma 2 lett.a) della L.R. 16/2016. La stima omnicomprensiva per la C.I.L.A. in sanatoria ammonta indicativamente a circa € **2.051,60** così ripartiti: € *1.000,00* per la sanzione pecuniaria come da art.3, comma 5, L.R. 16/2016, € *51,60* diritti di segreteria e istruttoria ed indicativamente € *1.000,00* circa per l'onorario del tecnico incaricato.

### 7.3.Conformità catastale

Le planimetrie catastali ottenute da consultazione telematica Sister per l'immobile di cui al fg. 77 part. 154 sub. 7 risulta non conforme. A seguito della C.I.L.A. in sanatoria è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la compilazione e la presentazione del DOCFA. Bisognerà tener conto delle spese per il deposito della pratica (50 euro per gli immobili a destinazione ordinaria) e di quelle relative all'onorario del tecnico incaricato del rilievo da aggiungersi alla cifra di cui al punto precedente. Per l'aggiornamento catastale si considera un costo omnicomprensivo di circa € **550,00**.

## 8. CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'appartamento compreso in un edificio ad uso residenziale, è stata calcolata sulla base delle linee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come di seguito riportato.

Appartament o Piano 2° Fg. 77 part. 154 sub. 7	Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff. (%)	Superficie omogenezzat a
	superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	mq	136	100%	<b>136</b>
	Pertinenze comunicanti con vani principali e accessori : Balconi	mq	8	30%	<b>2,4</b>
<b>TOTALE m<sup>2</sup></b>					<b>138,4</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

Per la valutazione dell'immobile, come dato di partenza, si è consultato il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale mostra i dati medi delle compravendite nell'area d'interesse aggiornati al secondo semestre 2022.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: AIDONE

Fascia/zona: Periferica/S.S. 288 - VIA LORENZO CAMMARATA - VIA G. LEOPARDI - VIA P.S. MATTARELLA - VIA FIUME

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	850	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	Normale	220	330	L	1	1,4	L
Box	Normale	300	450	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	2,4	3,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



### 9.3.Valutazione

Per quanto catastalmente l'abitazione è in categoria A/2 civile, si considerata di tipo economico in quanto l'abitazione è realizzata con materiali da costruzione e rifiniture di basso costo ed inoltre fa parte di un edificio realizzato con rifiniture semplici con materiali di medio-bassa qualità pertanto considerando lo stato di conservazione, esposizione, prestazioni energetiche, l'anno di edificazione e la posizione si è considerato un valore di mercato pari a 450 €/m<sup>2</sup>.

### 9.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito. Inoltre si decurta dal valore ricavato le spese stimate al capitolo precedente per l'adeguamento urbanistico e catastale. Pertanto si ottiene:

Valore di mercato stimato	62 280,00 €
Decurtazione del 5% per assenza di garanzia per i vizi	3 114,00 €
Spese tecniche e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile	2 601,60 €
<b>Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni</b>	<b>56 564,40 €</b>

N.B.: Prezzo 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

L'immobile non risulta locato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

E' opportuno procedere alla vendita del solo lotto non essendo divisibile.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

Il sottoscritto Ing. Leonardo Sapone 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 posta ordinaria. Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

Piazza Armerina, 01/08/2023

**Il Tecnico**

**(dott. Ing. Leonardo Sapone)**



### ALLEGATI

- **Allegato 01** - Visura Catastale
- **Allegato 02** – Pratica catastale n.5806.1/1993
- **Allegato 03** - Planimetria catastale
- **Allegato 04** - Documentazione Fotografica
- **Allegato 05** – Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 06** – Verbale inizio operazioni peritali
- **Allegato 07** – Titolo di provenienza
- **Allegato 08** - Ispezione Ipotecaria
- **Allegato 09** – Pratiche edilizia
- **Allegato 10** – Copia Privacy dell'elaborato di stima