

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
Sezione immobiliare
Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento n. 41/2023 R.G.E.Imm.

Promosso da: OLYMPIA SPV SRL

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice Dott. Davide Palazzo

Custode giudiziario Avv. Matarazzo Giuseppe



RELAZIONE ED ALLEGATI

Consulente tecnico di ufficio
Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena
Via Togliatti,10 - 94016 Pietraperzia (Enna)
tel. 3334871580 - 0934401838 nicole.ar@tiscali.it
PEC: nicolamariaausilia.arena@ordine.ingegnerienna.it

Il Ctu
Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena



SOMMARIO

PREMESSA.....	pag. 4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	pag. 4
<i>Verifiche, accertamenti preventivi e comunicazioni</i>	
<i>Stesura della relazione e consegna</i>	
Indice sintetico.....	pag.5
RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	pag.6
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	
2.DESCRIZIONE DEI BENI	
3.STATO OCCUPATIVO	
4.PROVENIENZA	
5.VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
6.VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	
7.CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
8.STIMA	

ALLEGATI

Allegato I – Visure catastali e planimetrie

N.C.E.U. del comune di Pietraperzia (Enna)

Foglio di mappa 31 particelle 3363 e 1050

Planimetria catastale foglio di mappa 31 particelle graffate 3363 sub 5 e 1050 sub 4

Visura storica per immobile, foglio di mappa 31 particelle graffate 3363 sub 5 e 1050 sub 4

Visura storica per immobile, foglio di mappa 31 particella 1050 sub 6

Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile - nota di trascrizione- Certificazione notarile

Immobili sito nel Comune di Pietraperzia (Enna)

Ispezioni ipotecarie per soggetto a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ispezione ipotecarie per immobile, foglio di mappa 31 particella 1050 sub 6

Nota di trascrizione Atto esecutivo cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Certificazione notarile – Notaio Dottoressa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo

Allegato III– Generalità complete



Allegato IV- Certificati demografici

Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio

Certificato anagrafico di Stato civile di xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

Certificato storico di residenza xxxxxxxxxx

Certificato stato di famiglia xxxxxxxxxxxx

Certificato stato civile xxxxxxxxxxxx

Certificato storico di residenza xxxxxxxxxxxxxxxx

Certificato stato di famiglia xxxxxxxxxxxxxxxx

Certificato stato civile xxxxxxxxxxxx

Allegato V- Titoli autorizzativi e certificati edilizi

Concessione edilizia n.120 del 20.11.1996

Stralcio programma di fabbricazione comune di Pietraperzia (Enna)

Allegato VI-Atti

Titolo di proprietà

Allegato VII- Quotazioni immobiliari

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Allegato VIII- Attestato di prestazione edilizia

Allegato IX- Nomina, giuramento e quesiti

Allegato X-Copia privacy dell'elaborato di stima



Premessa e mandato di consulenza

In data 13.09.23 il G.E. Dr. Nunzio Noto nominava la scrivente dott.ssa ing. Nicola Maria Ausilia Arena, con studio in Via Togliatti, 10 a Pietraperzia (Enna), iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Enna al n° 545, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.41/2023 promosso dalla banca OLYMPIA SPV SRL¹ contro i signori xxxxxxxxxxxx¹ e xxxxxxxxxxxx¹.

In data 18.09.23 la sottoscritta accettava telematicamente l'incarico giurando di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi (*cf. Allegato IX- Nomina quesiti e giuramento*).

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Verifiche, accertamenti preventivi e comunicazioni

In adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente ha collaborato con il custode giudiziario per gli aspetti giuridici ed effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio della Provincia di Enna e Caltanissetta

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Enna

Ufficio urbanistico del Comune di Pietraperzia (Enna)

Archivio del Comune di Pietraperzia (Enna)

La sottoscritta, in data 19.10.23, alla costante presenza del custode giudiziario Avv. Matarazzo Giuseppe, dei signori xxxxxxxxxxxx¹ e xxxxxxxxxxxx¹ e dell'avvocato Bevilacqua Salvatore, quest'ultimo difensore della parte debitrice, ha effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura verificandone l'ubicazione, la consistenza e prendendo cognizione dello stato di fatto.

Stesura della relazione e consegna

In possesso degli elementi utili per poter rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott. Davide Palazzo la sottoscritta ha elaborato e redatto la relazione che si compone di n° 23 pagine e di 10 allegati.

La relazione e gli allegati sono stati depositati telematicamente in data 03/05/2024 e ottemperando a quanto disposto dal G. E. è stata inviata, con posta elettronica certificata, copia della relazione sia ai creditori procedenti sia ai debitori.

¹ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.



INDICE SINTETICO

Immobili ubicati a Pietraperzia (Enna)

Immobile 1.: FABBRICATO

Via Giuseppe Garibaldi,35

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]²

Dati Catastali: foglio 31 particelle graffate 3363 sub 5 e 1050 sub 4

Immobile 2.: FABBRICATO

Via Tortorici Cremona,36

Categoria: C6 [Autorimessa]²

Dati Catastali: foglio 31 particelle graffate 1050 sub 61.

Stato occupativo³

Gli Immobili 1.e 2.: sono occupati dai signori xxxxxxxxxxxx⁴, xxxxxxxxxxxx⁴ e da xxxxxxxx⁴ e xxxxxxxxxxxx⁴.

Contratti di locazione in essere: Nessuno.

Comproprietari⁵ xxxxxxxxxxxx per 1/2 in regime di comunione dei beni e xxxxxxxxxxxx per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Il più probabile valore di mercato

Immobile 1. Abitazione A3 piano terra- 32.000,00 € (trentaduemila/00 euro)

Si precisa che al valore stimato dell'immobile andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Immobile 2. Autorimessa C6-5.168,00 € (cinquemilacentosessantotto/00 euro)

Si precisa che al valore stimato dell'immobile andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

² cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie

³ cfr. Allegato IV – Certificati demografici

⁴cfr. Allegato III– Generalità complete

⁵ cfr. Allegato V – Atti (titolo di proprietà)



Risposta ai quesiti

1. Identificazione degli immobili oggetto della procedura

Unità immobiliare 1. Abitazione di tipo economico

Ubicazione dei beni: Comune di Pietraperzia (Enna) via Giuseppe Garibaldi n.35- piano terra.

I dati catastali dell'Unità immobiliare 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f. di mappa 31 particelle graffate 3363 sub.5 e 1050 sub 4 - Cat. A/3- Indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.35 piano terra, sono riportati nella tabella che segue (cfr. *All. I Visure catastali e planimetrie*):

Comune Censuario: Pietraperzia (Enna)– Catasto fabbricati								
Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	3363	5	1	A/3 ⁶	1	5 VANI	Totale 116 mq Totale escluse aree scoperte 114 mq	Euro 185,92
	1050	4						
Indirizzo			via Giuseppe Garibaldi n.35 piano terra					
INTESTATI								
1	XXXXXXXXXXXXX ⁷		C.F. ³ : XXXXXXXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		
2	XXXXXXXXXXXXX ⁷		C.F. ³ : XXXXXXXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		

L'unità immobiliare 1. confina a nord con la via Tortorici Cremona, a est con immobile di proprietà Zappulla Francesco, a sud con la via Giuseppe Garibaldi, a ovest con immobile di proprietà eredi Rocco Oddo.

Unità immobiliare 2. Garage

Ubicazione del bene: Comune di Pietraperzia (Enna)- via Tortorici Cremona n.36 piano terra

I dati catastali dell'Unità immobiliare 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f. di mappa 31 particella 1050 sub 6 - Cat. C/6- Indirizzo via Tortorici Cremona n.36 piano terra (cfr. *Allegato I – Visure catastali e planimetrie*) sono riportati nella tabella che segue:

⁶ A/3 Abitazioni di tipo economico. La categoria catastale A3 identifica unità immobiliari appartenenti a condomini o fabbricati i cui materiali utilizzati per la finitura sono di tipo economico.

⁷ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.



Comune Censuario: Pietraperzia (Enna)– Catasto fabbricati								
Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1050	6		C/6 ⁸	3		32 mq	Euro 61,15
Indirizzo		via Tortorici Cremona n.36 piano terra						
INTESTATI								
1	XXXXXXXXXXXXX	C.F. ³ : XXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2				
2	XXXXXXXXXXXXX ³	C.F. ³ : XXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2				

L'immobile unità immobiliare 2. confina a nord con la via Tortorici Cremona, a est con immobile di proprietà Zappulla Francesco e Panevino Isabella, a sud con terrapieno e infine a ovest con immobile di proprietà eredi Rocco Oddo.

Si precisa che gli immobili 1 e 2. oggetto dell'esecuzione sono stati generati dalla soppressione dell'immobile (dati identificativi dell'immobile dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987 al 07.09.2000)

Sez. Urb.C Foglio 31 particella 1050 Subalterno 1

Sez. Urb.C Foglio 31 particella 3363 Subalterno 1

Via Tortorici Cremona n. 34- Via Garibaldi n.25 piano terra e primo.

I dati catastali degli immobili 1 e 2 riportati nelle tabelle scaturiscono dalla VARIAZIONE del 07.09.2000 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE; dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA riferita all'immobile 1 del 12.10.2004 e a quella riferita all'immobile 2 del 31.08.2004 ed infine dalla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 27.12.2012.

Corrispondenza dei dati

I dati riportati nelle visure catastali corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie catastali (cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie).

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati riportati nelle certificazioni catastali (cfr. Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile-nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie) ad eccezione di quanto segue:

In riferimento all'immobile 2. Foglio 31 particella 1050 sub 6 C/6:

- la Nota di trascrizione riporta, precisamente nella sez B Immobili, la via “ Giuseppe Garibaldi, 35” anziché la via Tortorici Cremona 36 (cfr. Allegato II-Nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie)
- l'atto di pignoramento riporta la “Via Giuseppe Garibaldi, 35” anziché la via Tortorici Cremona 36 (cfr. Allegato II- Atto di pignoramento, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie).

⁸C/6 Fanno parte del gruppo catastale C/6 i box per auto, posti auto scoperti, garage, rimesse per autoveicoli o imbarcazioni e autorimesse.



2.Descrizione complessiva dei beni (sopralluogo del 19.10.2023)

Ubicazione degli immobili



Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati nel centro storico del comune di Pietraperzia (Enna) nella zona contrassegnata B1 del Piano di Fabbricazione, sono facilmente raggiungibili e dotati dei servizi pubblici e

di prima necessità. Il contesto urbano in cui si collocano è tipicamente medievale, caratterizzato da strade strette e vicoli, dove i fabbricati si innalzano al massimo di due o tre piani, sono confinanti con altri, e presentano prevalentemente due affacci opposti in due vie parallele e collocate a quote differenti a causa della morfologia del paese.

Gli immobili 1. e 2. fanno parte di un fabbricato (orientato a Nord-Ovest) che ha quattro elevazioni (seminterrato, piano terra, primo e secondo), è costituito da unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, e presenta una costruzione edilizia mista, muratura portante in pietra e cemento armato.

Descrizione dell'unità immobiliare 1. - categoria catastale A/3 (sopralluogo del 19.10.2023)

L'unità immobiliare 1. ubicata al piano terra, ha accesso tramite un portoncino in legno dalla via Giuseppe Garibaldi, 35, e mostra un affaccio al piano primo con balcone aggettante in via Tortorici Cremona (strada parallela alla via Garibaldi 35, ma a quota più bassa), mentre l'unità immobiliare 2. adibita a magazzino ha accesso dalla via Tortorici Cremona,36.

Si precisa che gli immobili 1. e 2. sono comunicanti tra loro verticalmente tramite una scala a chiocciola in ferro interna (cfr. foto).

L'unità immobiliare 1., adibita a civile abitazione, è composta da due camere da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e infine da un ripostiglio.

Tutte le camere sono illuminate in maniera naturale da finestre o porte finestre ad eccezione del vano adibito a ripostiglio che è privo di aperture. Gli infissi sono in legno con persiane in legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico e sanitario, è pavimentato, intonacato e tinteggiato.

La facciata che prospetta sia in via Tortorici Cremona sia sulla via Giuseppe Garibaldi è rifinita con intonaco colorato ai silicati.

La produzione di acqua calda avviene tramite una caldaia a gas, utilizzata anche per alimentare l'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori in alluminio a parete. Si precisa che l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria non è collegato alla rete di distribuzione locale del metano.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è discreto ad eccezione di quanto segue:

-i soffitti presentano delle macchie di umidità causate da acqua proveniente accidentalmente dal piano superiore;

- i sotto balconi in via Tortorici Cremona mostrano il distacco dell'intonaco e in alcune parti i ferri scoperti;

- la facciata mostra in alcuni parti il distacco dell'intonaco.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna)al f. 31 particelle graffate 3363 sub. 5 e 1050 sub.4, A/3, adibita a civile abitazione non risulta censita al catasto energetico della Regione Sicilia.



La sottoscritta, con l'ausilio di un software, ha redatto l'attestato di prestazione energetica che riporta per il fabbricato, oggetto della procedura, una classe energetica **F** con indice di prestazione energetica globale di **223,51 kWh/m² anno**. L'attestato di prestazione energetica è stato trasmesso al dipartimento di Energia della Regione Siciliana in data 03.05.2024 ha validità dieci anni e riporta il seguente **CODICE IDENTIFICATIVO: 20240503-086015-34592 VALIDO FINO AL: 03/05/2034** (cfr. *Allegato VIII-Attestato di prestazione energetica*).

Descrizione dell'unità immobiliare 2 - categoria catastale C/6 (sopralluogo del 19.10.2023)

L'autorimessa, situata nel seminterrato, è raggiungibile dall'appartamento unità immobiliare1. da un collegamento verticale costituito da una scala a chiocciola di ferro e dalla via Tortorici Cremona tramite un'apertura in ferro.

L'immobile è rappresentato da un unico vano e presenta un piccolo locale adibito a servizio igienico.

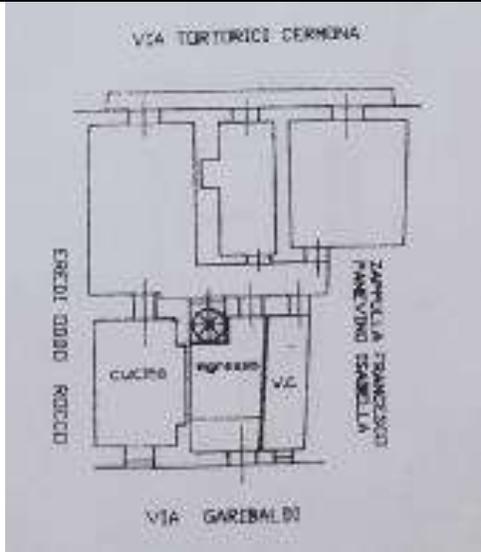
L'unità immobiliare 2. è in parte pavimentata, non è intonacata (pareti e soffitto), presenta un muro edificato da blocchi di tufo e un muro costituito da pietrame di diversa grandezza e materiale (tufo e gesso).

Si precisa che per l'Unità immobiliare 2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al f. di mappa 31, particella **1050 sub.6** non è necessaria la certificazione energetica in quanto l'unità immobiliare è di servizio e non è destinato a garantire comfort abitativo.

A completamento della descrizione degli immobili, segue una scheda tecnica comprendente la planimetria catastale, la superficie utile di ogni vano, le foto ed infine le difformità, evidenziate in rosso, rilevate dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione tecnica-catastale acquisita.



Scheda tecnica unità imm. 1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f.31 particelle graffate 3363 sub.5 e 1050 sub 4.



Planimetria unità immobiliare 1.

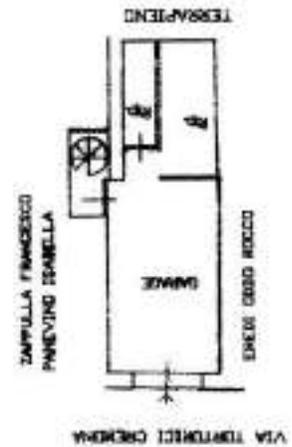


F.1 Ingresso unità immobiliare1. Via Giuseppe Garibaldi,35



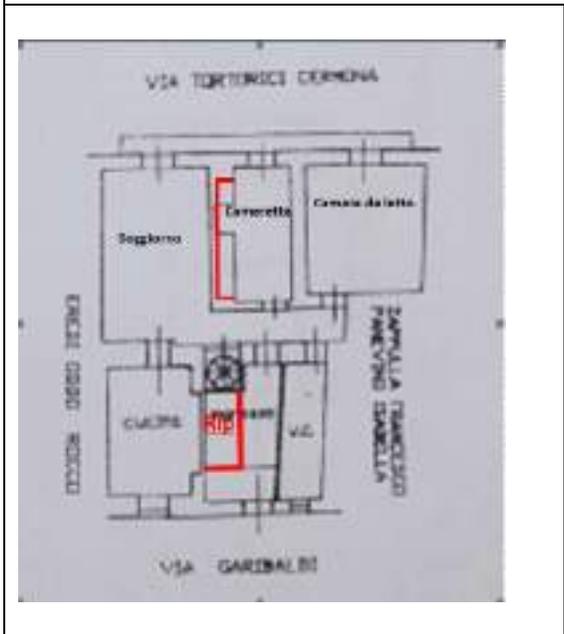


F.2 Via Tortorici Cremona
Unità immobiliare 1. Piano primo
Unità immobiliare 2. Piano terra al civico 36



F.3 Via Tortorici Cremona
Unità immobiliare 2. Piano terra al civico 36

Scheda tecnica unità imm. 1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f.31 particelle graffate p.3363 sub.5 - particella 1050 sub 4. Ingresso in via Garibaldi,35



F.1 Ingresso



F.2 Corridoio Su=4,20



Scheda tecnica unità imm. 1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f.31 particelle graffate p.3363 sub.5 - particella 1050 sub 4. Ingresso in via Garibaldi,35



F. Particolare degli infissi in legno e persiane



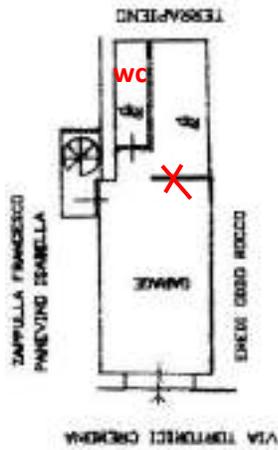
F. Particolare della scala in ferro che collega gli immobili 1. 2.



F. Particolare dei balconi e dei sottobalconi Via Tortorici Cremona. Ingresso unità immobiliare 2.



Scheda tecnica unità imm. 2 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (Enna) al f.31
particella 1050 sub 6.



Planimetria unità immobiliare 2.



F.2 Via Tortorici Cremona
Unità immobiliare 1. Piano primo
Unità immobiliare 2. Piano terra al civico 36



F.3 Via Tortorici Cremona,36- Piano terra
Unità immobiliare 2.



3. STATO OCCUPATIVO

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici demografici di Pietraperzia emerge quanto segue.

I signori XXXXXXXXXXXXX⁹ e XXXXXXXXXXXXX⁹, uniti in matrimonio in data 25.07.1995, in regime di comunione legale dei beni, (cfr. *Allegato IV- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*), sono residenti dalla data del 17. 03.2008 in via Giuseppe Garibaldi n.35 (cfr. *Allegato IV- Certificato di residenza storico*). Il certificato di stato di famiglia attesta che la famiglia anagrafica residente in via Giuseppe Garibaldi n.35, è costituita da XXXXXXXXXXXXX⁹, XXXXXXXXXXXXX⁹, XXXXXXXXXXXXX⁹, XXXXXXXXXXXXX⁹.

L'immobile oggetto del provvedimento allo stato attuale e per quanto riscontrato anche durante il sopralluogo, effettuato in data 12.10.23, è abitato dai signori XXXXXXXXXXXXX⁹, XXXXXXXXXXXXX⁹, XXXXXXXX⁹, XXXXXXXX⁹ (cfr. *Allegato IV- Certificati di residenza e stato di famiglia*).

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di ENNA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare- per i locali oggetto del pignoramento non emergono stipule di contratti di locazione.

4. PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento unità immobiliare 1. e 2., alla data della trascrizione del pignoramento del 26 luglio 2023, risultano di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXX⁴ per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni (cfr. *Allegato IV- Certificazioni servizi demografici*).

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono alle certificazioni catastali (cfr. *Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile -nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie*) ad eccezione di quanto segue: l'unità immobiliare2. censita al NCEU al foglio 31 particella 1050 sub 6 è ubicata in via Tortorici Cremona al n. 36 anziché in via Giuseppe Garibaldi come è riportato sia nella nota di trascrizione sia nella certificazione notarile.

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Le trascrizioni delle unità immobiliari oggetto della procedura, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 26 luglio 2023, risultano continue come si evince dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di ENNA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla certificazione ex articolo 567 c.p.c. redatta dal notaio Dottoressa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo (cfr. *Allegato II-Ispezioni ipotecarie per immobile - Certificazione notarile*).

⁹ cfr. *Allegato III- Generalità complete*



ANNO 2007- Atto di compravendita

Atto pubblico – Atto di compravendita del 29 Luglio 2007 a rogito notaio Maida Alberto sede Troina - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 29 luglio 2007 ai nn.ri 12501/9279 (cfr. Allegato VI-Atto di vendita – Titolo di proprietà).

I signori xxxxxxxxxxxx¹⁰ e xxxxxxxxxxxx¹⁰, in regime di comunione legale di beni, hanno acquistato, per la quota pari all'intero, gli immobili unità immobiliare 1. e 2., dal signor Bongiovanni Michele nato il 09.06.1967 a Pietraperzia(EN).

ANNO 2006- Atto di compravendita

Atto pubblico – Atto di compravendita del 22 dicembre 2006 a rogito notaio Barresi Aldo sede Enna - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 03.01.2007 ai nn.ri 93/91 (cfr. Allegato VI-Atto di vendita – Titolo di proprietà).

Il signor Michele Bongiovanni, in regime di separazione dei beni, acquista, per la quota pari all'intero, gli immobili con atto di compravendita del 22.12.2006 da potere del signor Zappulla Francesco nato il 24.11.1936 a Pietraperzia(EN).

ANNO 1989- Atto di compravendita

Atto pubblico – Atto di compravendita del 11.10.89 a rogito notaio Maida Alberto sede Troina - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 29 luglio 2007 ai nn.ri 12501/9279 (cfr. Allegato VI-Atto di vendita – Titolo di proprietà).

Il signor Zappulla Francesco acquista gli immobili per la quota pari all'intero, con atto di compravendita da potere Bonferraro Lucia nata il 13.11.1913 a Pietraperzia(EN).

¹⁰ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.



5.VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto del pignoramento (*cf. Allegato II – Ispezioni ipotecarie*).

ANNO 2007

ISCRIZIONE DEL 29/11/2007 – Registro Particolare 2120 – Registro Generale 12502

Pubblico ufficiale Notaio MAIDA ALBERTO – Repertorio 15809/6282 del 26/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO

Cancellazione totale eseguita in data 10.11.2011.

ANNO 2011

TRASCRIZIONE DEL 29/09/2011 – Registro Particolare 892– Registro Generale 8196

Pubblico ufficiale Maida Alberto Repertorio 20048/9333 del 26/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO

Contro: xxxxxxxxxxxx¹¹ per il diritto di proprietà per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxx⁶ il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

A favore UNICREDIT SPA sede Roma

Contro: xxxxxxxxxxxx¹¹ per il diritto di proprietà per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxx⁶ il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

ANNO 2023

TRASCRIZIONE DEL 26/07/2023– Registro Particolare 4837– Registro Generale 5439

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 491 del 22/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*cf. Allegato II – Ispezioni ipotecarie*).

A favore OLYMPIA SPV S.P.V. sede Conegliano (TV)

Contro: xxxxxxxxxxxx¹¹ per il diritto di proprietà per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxx⁶ il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

¹¹ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.



6. VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Esame degli atti e dei documenti prodotti

L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato prima del 1967 e censito al catasto edilizio urbano in data 30.06.1987(*cf. Allegato I Visure e planimetrie catastali_ Allegato V- Titoli autorizzativi*). .

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietraperzia (Enna) hanno rilevato la presenza di una pratica amministrativa Concessione edilizia n.120 del 20.11.1996 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (legge 28.1.1977, n. 10 norme per la edificabilità dei suoli) relativa a RISTRUTTURAZIONE ed AMPLIAMENTO (*cf. Allegato V- Titoli autorizzativi*).

Regolarità catastale e urbanistica

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare 1, censita al NCEU di Pietraperzia (Enna) al f di mappa 31, particelle graffate 3363 sub.4 e 1058 sub 3, Cat. A/4- Indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.35 piano terra rilevato durante il sopralluogo è corrispondente allo stato di fatto e alla planimetria catastale depositata in data 07.09.2000 presso l'Agenzia del territorio (*cf. Allegato I -Planimetria catastale*) ad eccezione di quanto segue:

- diversa distribuzione dello spazio interno, in particolare creazione di un vano adibito a ripostiglio;
- aumento della superficie utile di una delle camere da letto (riduzione dello spessore del muro).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare 2, censita al NCEU di Pietraperzia (Enna) al f di mappa 31, particella 1050 sub 6., Cat. A/6- Indirizzo via Tortorici Cremona n.36 piano terra rilevato durante il sopralluogo è corrispondente allo stato di fatto e alla planimetria catastale depositata in data 07.09.2000 presso l'Agenzia del territorio (*cf. Allegato I -Planimetria catastale*) ad eccezione di quanto segue:

- diversa distribuzione dello spazio interno, in particolare creazione di un vano adibito a servizio igienico.

Le difformità riscontrate sugli immobili 1.2. sono sanabili ai sensi art. 36 del DPR 380/2001 in seguito alla presentazione di una pratica edilizia e della ricevuta di pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Gli oneri del professionista per la redazione della pratica edilizia comprensiva della dichiarazione tecnica di mancanza di pregiudizio statico sono tra i € 1.000,00 e i € 1.500,00 (cifra puramente indicativa ed in nessun modo vincolante per la scrivente).

Inoltre affinché l'esatto stato dei luoghi sia correttamente rappresentato nella planimetria catastale di riferimento occorre eseguire l'aggiornamento catastale.



7. Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati nella planimetria catastale ed ai rilievi effettuati in occasione del sopralluogo.

Unità immobiliare 1. censita al NCEU foglio di mappa 31, particelle graffate 3363 sub. 5 e 1050 sub 4 -Cat. A/4- Indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.35 Piano terra					
Descrizione	Superficie utile	Arrotondamenti	Coefficiente	Superficie commerciale	Arrotondamenti
Piano terra	86,1 mq	86 mq	100%	116 mq	
Balconi	7 mq		30%	2,1 mq	
Arrotondamenti				118,1 mq	118,00 mq

Unità immobiliare censita al NCEU foglio di mappa 31, particella 1050 sub 6-Cat. C/6 Indirizzo via Tortorici Cremona n.36 Piano terra				
Descrizione	Superficie utile	Arrotondamenti	Coefficiente	Superficie commerciale
Piano terra	32 mq	32 mq	100%	32 mq
Arrotondamenti				32 mq

Si riporta in dettaglio nella tabella che segue i criteri utilizzati per determinazione la superficie commerciale dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolate fino allo spessore max di 50 cm
Balconi	30%	



8. STIMA

Metodo di stima

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare ubicate nel territorio del Comune di Pietraperzia (Enna). In detta area, attualmente, la domanda del mercato per civili abitazioni è scarsa e proviene quasi totalmente da acquirenti già ivi residenti.

La valutazione degli immobili oggetto della procedura è stata condotta con il metodo sintetico-comparativo, mediante un confronto con beni immobili simili per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, stato d'uso, etc.) a quello in oggetto, di cui si conoscono i relativi prezzi di recenti avvenute contrattazioni. Al fine di procedere a tale comparazione è stato assunto un parametro fisico, quantificabile e strettamente correlato al valore, ossia il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con accertamenti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare e presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna (*cf. Allegato VIII - Quotazioni immobiliari*).

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle caratteristiche riscontrate. I valori eccezionali non sono stati considerati.

La sottoscritta ha analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva del bene e ritiene opportuno precisare che la determinazione delle superfici commerciali è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati nella planimetria catastale e ai rilievi fatti in occasione del sopralluogo.

Valutazione degli immobili unità immobiliare 1.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area dove è ubicato l'immobile il prezzo unitario di mercato per metro quadrato commerciale delle unità immobiliari di categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) oscilla tra € 250,00 e € 420,00. L'ampiezza della forbice è funzione delle diverse condizioni di manutenzione esterna ed interna, della diversa estensione planimetrica, dell'esposizione e luminosità, dalle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale degli immobili.

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione, considerate le caratteristiche intrinseche, struttura portante in muratura e cemento armato, condizioni di manutenzione e conservazione alquanto discrete, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, presenza di infissi in legno, livello di rumorosità ambientale contenuto, etc. e delle sue caratteristiche estrinseche, localizzazione in zona centrale discretamente servita, livello qualitativo edilizio ed urbano della zona discreto, dotazione di servizi e di infrastrutture buono, la scrivente ritiene congruo stimare **per l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio**



di mappa 31, particelle graffate 3363 sub.2 e 157 sub 3 -Cat. A/4- Indirizzo via Giuseppe Garibaldi n.35 piano terra il valore unitario di mercato di euro 260,00 per metro quadrato commerciale.

La valutazione risente in particolare dell'attuale momento congiunturale caratterizzato da un mercato immobiliare quasi inesistente che implica una riduzione dei prezzi degli immobili.

Ai fini di una valutazione commerciale la scrivente ha determinato le superfici commerciali dell'immobile e riportato nella tabella che segue il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Unità immobiliare 1.	Superficie commerciale	€/mq	Valore stimato €
Via Giuseppe Garibaldi n.35- Piano terra NCEU f. di mappa 31 particelle graffate 3363 sub. 5 e 1050 sub 4 Cat. A/4-	118 mq	260,00 €/mq	33.680,00€
Riduzione del 5% del valore di stima dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito			-1.680,00 €
Il più probabile valore di mercato dell'immobile			32.000,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato a Pietraperzia (Enna)

**Appartamento piano terra
Via Giuseppe Garibaldi n.35
32.000,00 €
(trentaduemila/00 euro)**

Si precisa che al valore stimato dell'immobile andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Valutazione degli immobili unità immobiliare 2.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area dove è ubicato l'immobile il prezzo unitario di mercato per metro quadrato commerciale delle unità immobiliari di categoria catastale C/6 (garage) **oscilla tra € 160,00 e € 250,00**. L'ampiezza della forbice è funzione delle diverse condizioni di manutenzione esterna ed interna, della diversa estensione planimetrica, dalle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale degli immobili.

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione, considerate le caratteristiche intrinseche, struttura portante in muratura in pietra, condizioni di manutenzione e conservazione mediocre, caratteristiche estrinseche, localizzazione in zona mediocrementemente servita, livello qualitativo edilizio ed urbano della zona discreto, dotazione di servizi e di infrastrutture mediocre, la scrivente ritiene congruo stimare **per l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio di mappa 31, particella 1050 sub**



6 Cat. C/6- Indirizzo via Tortorici Cremona n.35 piano terra il valore unitario di mercato di euro 170,00 per metro quadrato commerciale.

La valutazione risente in particolare dell'attuale momento congiunturale caratterizzato da un mercato immobiliare quasi inesistente che implica una riduzione dei prezzi degli immobili.

Ai fini di una valutazione commerciale la scrivente ha determinato le superfici commerciali dell'immobile e riportato nella tabella che segue il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Unità immobiliare 2.	Superficie commerciale	€/mq	Valore stimato €
via Tortorici Cremona n.36- Piano terra NCEU f. di mappa 31 particella 1050 sub 6 Cat. C/6	32 mq	170,00 €/mq	5.440,00 €
Riduzione del 5% del valore di stima dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito			- 272,00 €
Il più probabile valore di mercato dell'immobile			5.168,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato a Pietraperzia (Enna)

Garage piano terra

Via Tortorici Cremona,36

5.168,00 €

(cinquemilacentosessantotto/00 euro)

Si precisa che al valore stimato dell'immobile andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di ENNA.

Agenzia del Territorio di ENNA e CALTANISSETTA – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ufficio Tecnico Comune di Piazza Armerina.

Agenzie Immobiliari – Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line.

Prezzi degli immobili in Pietraperzia (Enna) e situazione di mercato immobiliare.



~

Concedo del CTU

La scrivente, ritenuto di aver espletato il mandato conferitole, ringrazia il Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione dello stesso, nonché dei creditori e del debitore, per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni.

Pietraperzia 03/05/2024

Il CTU

(Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena)

