

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 1/2022 R.G.Es.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Sara Antonelli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

IMMOBILE SITO IN CATENANUOVA VIA PADOVA N. 41, PIANO 1°



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 1/2022 R.G. Es.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con decreto del 30/05/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Sara Antonelli, ha nominato il sottoscritto, Ing. Antonino Rizzone, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, disponendone l'accettazione entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina.

In data 11/06/2022 il sottoscritto, ha inviato telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito elencato:

1. *IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI*
2. *DESCRIZIONE DEI BENI*
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*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – Ufficio Provinciale - Territorio, la mappa catastale [allegato n. 3], la planimetria catastale [allegato n. 4] e la visura catastale storica aggiornata [allegato n. 6] riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento;
- ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [allegato n. 7 - ispezione ipotecaria].
- ha presentato istanza presso il Comune di Catenanuova al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative al fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione, acquisendo la documentazione presente [allegati n. 10, n. 11-A, n. 11-B e n. 12];
- ha richiesto e ottenuto dal Notaio Andrea Grasso da Adrano (CT) l'atto di compravendita a suo



rogito dell'immobile pignorato, stipulato in data 06/02/2004, repertorio n. 256/118, registrato a Catania l' 11/02/2004 al n. 1755 serie 1T e trascritto ad Enna il 21/02/2004 ai nn. 1725/1399 [Allegato n. 8].

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 07/07/2022, così come risulta dal verbale allegato alla presente [allegato n. 1]. Durante dette operazioni è stato individuato l'immobile oggetto dell'esecuzione, del quale è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi documentazione fotografica - allegato n. 14].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e della documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come meglio di seguito descritto.

Risposta al quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16/12/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/01/2022 ai nn. 58/53 e dalla documentazione ipocatastale presente agli atti di causa, risulta che l'immobile pignorato a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, di piena proprietà della terza datrice di ipoteca, è quello di seguito riportato:

- **Appartamento** sito in Catenanuova (EN) alla via Padova n. 41 al primo piano, composto da cinque vani catastali, confinante con via Padova, con via Nazionale e con proprietà di persona terza; censito al Catasto Urbano alla sezione urbana A, foglio 1, particella 804, sub. 3, categ. A/4, classe 3^A, vani 5, piano 1°, rendita catastale € 173,01.

Il suddetto immobile è un appartamento ad uso abitativo posto al primo piano di un fabbricato sito in Catenanuova tra la via Padova e la via Nazionale, fabbricato che si sviluppa su 4 elevazioni fuori terra più terrazzo. L'ingresso all'appartamento in questione avviene dalla via Padova n. 41, tramite una scala interna comune.

Per l'esatta ubicazione del fabbricato in cui è posto l'appartamento oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2-A e n. 2-B (viste satellitari della zona) e n. 3 (stralcio della mappa catastale).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16/12/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/01/2022 ai nn. 58/53, risulta che il pignoramento immobiliare è stato eseguito e trascritto per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile sopra descritto, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, contro la terza datrice di ipoteca, corrispondente con il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, che la terza datrice di ipoteca ha sul bene.



Si specifica, comunque, che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale risultano riportati in modo errato il luogo di nascita della terza datrice di ipoteca (che viene indicata come nata a Catania anziché a Centuripe (EN), come correttamente riportato nel certificato di residenza della stessa rilasciato il 08/06/2022, agli atti di causa) ed il codice fiscale della stessa.

1.3. Identificativi catastali

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di CATENANUOVA (Codice: C353) come segue:

Dati identificativi: Foglio 1 – Particella 804 – Sub 3

Dati di classamento: Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale: Totale: 108 m², Totale escluse aree scoperte: 105 m² – Rendita: Euro 173,01

Indirizzo: VIA PADOVA n. 41 Piano 1

Intestati: terza datrice di ipoteca, per il diritto di proprietà su 1/1.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 08/08/2022 [Allegato n. 6].

1.4. Coerenze

Così come indicato nello stralcio della mappa catastale [allegato n. 3] e dalla planimetria dello stato attuale dell'immobile [allegato n. 5] l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina ad est con la via Padova, ad ovest con la via Nazionale, a nord con fabbricato di proprietà di terzi che ricade in catasto sulle particelle nn. 803 e 856 del foglio n. 1 ed a sud con fabbricato di proprietà di terzi che ricade in catasto sulle particella n. 805 del foglio n. 1.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Per quanto si evince dagli atti di causa, non si rilevano discrepanze con l'identificazione del bene riportata nell'atto di pignoramento notificato in data 16/12/2021 e nella relativa nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentata in data 04/01/2022 e registrata al n. 58 del registro generale ed al n. 53 del registro particolare.

Si specifica, comunque, che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale risultano riportati in modo errato il luogo di nascita della terza datrice di ipoteca (che viene indicata come nata a Catania anziché a Centuripe (EN), come correttamente riportato nel certificato di residenza della stessa rilasciato il 08/06/2022, agli atti di causa) ed il codice fiscale della stessa.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Catenanuova

Fascia/zona: Urbana



Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Nella zona sono presenti alcune attività commerciali, l'Ufficio Postale, l'Istituto Comprensivo "E. Fermi", il poliambulatorio dell'ASP di Enna, il campo sportivo, ecc..

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus extraurbano a circa 500 ml. – Stazione ferroviaria di Catenanuova a circa 1,300 Km.

Collegamento alla rete autostradale: il sito in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento si trova a circa 2,5 Km dallo svincolo autostradale di Catenanuova (A19 – Catania/Palermo).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 14]

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato sito in Catenanuova tra la via Padova e la via Nazionale, fabbricato che si sviluppa su 4 elevazioni fuori terra più terrazzo. Al piano terra è presente un'unità immobiliare adibita ad abitazione (avente accesso dalla via Nazionale e dalla via Padova n. 41) ed un'altra unità destinata a garage (avente accesso dalla via Padova n. 43), mentre ai 3 piani soprastanti sono presenti 3 appartamenti tutti aventi accesso dalla via Padova n. 41, tramite una scala interna comune.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Muratura in blocchi di tufo con cordoli in cemento armato in corrispondenza dei piani;
- *facciate:* non intonacate ad eccezione del piano terra sulla via Nazionale dell'ultimo piano su entrambi i prospetti dove risultano intonacate;
- *accesso:* portoncino in ferro e vetri;
- *scala interna:* a rampe parallele; l'ingresso è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato mentre le rampe ed i pianerottoli sono allo stato rustico prive di rivestimento;
- *ascensore:* non presente;
- *condizioni generali dello stabile:* Nel complesso discreto; sono però presenti degli evidenti distacchi del copriferro all'intradosso dei ballatoi (principalmente nei ballatoi del piano secondo) e di distacco dell'intonaco e del copriferro all'intradosso dei ballatoi posti al livello del terrazzo di copertura.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 14]

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato sito in Catenanuova tra la via Padova e la via Nazionale e vi si accede dal civico 41 di via Padova tramite una scala comune interna.

L'appartamento, adibito ad abitazione, è costituito da due ampi vani comunicanti tra loro adibiti a cucina-pranzo e soggiorno, da due camere la letto, un ripostiglio ed un bagno. Tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio [Vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile, allegato n. 5].

L'altezza interna dei locali è di 3,00 ml..

Nell'appartamento vi sono due ampi balconi, uno che prospetta sulla via Padova a cui si accede dalla cucina-soggiorno e l'altro che prospetta sulla via Nazionale a cui si accede dalle due camere da letto.

Caratteristiche dell'appartamento:



- *esposizione*: Est ed Ovest;
- *pareti*: normalmente tinteggiate ad eccezione della parte inferiore delle pareti bagno e di un piccolo tratto della parete della cucina compresa tra il piano di lavoro ed i pensili che sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- *pavimenti*: Nel corridoio, nelle camere da letto e nel ripostiglio con marmettoni di scaglie di marmo e cemento; nella cucina e nel bagno con piastrelle di gres porcellanato; nel soggiorno con piastrelle di ceramica;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri singoli;
- *porta d'accesso*: in legno;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: sono presenti 2 climatizzatori a pompa di calore;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta da boiler elettrico;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- *impianto di condizionamento*: sono presenti 2 climatizzatori a pompa di calore;
- *altezza dei locali*: ml. 3,00;
- *condizioni generali dell'appartamento*: Buono all'interno, incompleto nelle facciate e con qualche segno di degrado all'esterno.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nella zona nord-est del centro abitato del comune Catenanuova (EN) [Vedasi viste satellitari della zona - allegato n. 2-A e 2-B]. Gli immobili della zona sono destinati prevalentemente a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di alcune attività commerciali e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche

A seguito di interrogazione al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana è risultato che l'appartamento in questione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Di conseguenza lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che viene allegato alla presente [Allegato n. 13].

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, sito nel comune di Catenanuova, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 804 sub 3, appartiene alla Classe Energetica "**C**" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile **EPgl,nren di 87,74 kWh/m² anno**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

In base a quanto rilevato presso l'archivio del Comune di Catenanuova, non risultano certificazioni di conformità degli impianti per l'immobile oggetto di pignoramento.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presso l'archivio del Comune di Catenanuova si è appurato che per il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento esiste un certificato di idoneità statica, redatto dall'Ing. Paolo Scravaglieri in data 16/06/1994, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 19/07/1994 con prot. n. 6234 [Allegato n. 12]. Detto certificato è stato redatto al fine di ottenere il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/1985, per la realizzazione dei piani secondo e terzo del fabbricato in questione.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/07/2022, l'immobile oggetto di pignoramento era occupato dalla debitrice esecutata unitamente alla propria famiglia ed alla propria mamma terza datrice di ipoteca.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In base ad una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile in oggetto, in coerenza lo stato di detenzione sopra indicato.

Risposta al quesito n. 4 – PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'attuale proprietaria dell'immobile è la terza datrice di ipoteca per la quota pari all'intero della piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 06/02/2004 dal Notaio Andrea Grasso di Adrano (CT), repertorio n. 256/118, registrato a Catania l' 11/02/2004 al n. 1755 serie 1T e trascritto ad Enna il 21/02/2004 ai nn. 1725/1399 [Allegato n. 8], da potere di precedente proprietaria 1.

4.2. Precedenti proprietari

Nel ventennio precedente l'atto di pignoramento, l'immobile in questione apparteneva alla precedente proprietaria 1, per la quota pari all'intero della piena proprietà, alla quale è pervenuto, in diversa consistenza, con atto di donazione e compravendita stipulato in data 27/11/1970 dal Notaio Carlo Patti di Regalbuto (EN), repertorio n. 1505, registrato a Regalbuto il 04/12/1970 al n. 272 e trascritto il 02/12/1970 ai nn. 37129/30307, [Allegato n. 9], da potere di precedente proprietario 2.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti di causa a firma della Dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, integrata dall'acquisizione dai titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi Allegato n. 7], alla data del 16/08/2022 si evince quanto segue:



5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna
- Misure Penali: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE ai nn. 2933/166 del 08/04/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio AGOSTA MARIA CATERINA da Catania del 27/03/2013, rep. n. 21806/8015

a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede a RAGUSA C.F. 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto a RAGUSA VIALE EUROPA n. 65)

contro terza datrice di ipoteca e

debitrice eseguita quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale € 60.000,00 – Totale € 90.000,00 – Durata 15 anni.

Gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE ai nn. 58/53 del 04/01/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/12/2021, rep. n. 885, emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA, C.F. 91032100868,

a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede a RAGUSA C.F. 00026870881 (Richiedente Avv. PIERFRANCESCO BUTTAFUOCO via Piero Toselli n. 9 Catania),

contro terza datrice di ipoteca

sull'immobile oggetto di esecuzione, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si specifica che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione sopra indicati risultano riportati in modo errato il luogo di nascita della terza datrice di ipoteca (che viene indicata come nata a Catania anziché a Centuripe (EN), come correttamente riportato nel certificato di residenza della stessa rilasciato in data 08/06/2022) ed il codice fiscale della stessa.

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Nel fabbricato in cui è posto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non vi è un condominio formalmente costituito.

In base alle informazioni fornite al sottoscritto dalla debitrice eseguita risulta che le uniche spese condominiali sono quelle relative alla corrente elettrica necessaria per l'illuminazione della scala



interna comune, che vengono suddivise e pagate dai proprietari delle unità immobiliari che usufruiscono di detta scala. Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sempre sulla base delle informazioni fornite dalla debitrice esecutata, dette spese ammontano a circa 100,00÷120,00 euro annue.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Nella scala comune interna al fabbricato vi è installato un montascala che, secondo le informazioni fornite dalla debitrice esecutata, è stato installato a cura e spese di un proprietario di una unità immobiliare sovrastante quello oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento, in base a quanto risulta dall'atto di compravendita dell'immobile pignorato, stipulato in data 06/02/2004 dal Notaio Andrea Grasso di Adrano (CT), repertorio n. 256/118 e da quanto desumibile dai documenti reperiti presso il Comune di Catenanuova è stato realizzato, per i primi due piani (piano terra e piano primo), con licenza edilizia n. 47 del 16/03/1967 rilasciata dal Sindaco di Catenanuova al proprietario dell'epoca (precedente proprietario 2) mentre gli altri due piani (piano secondo e piano terzo) sono stati realizzati nel 1981; per la realizzazione di questi ultimi due piani sono state rilasciate dal Comune di Catenanuova due concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985, la n. 14 del 04/03/2004 (per il piano secondo) [Allegato n. 11-A] e n. 15 del 28/04/2003 (per il piano terzo) [Allegato n. 11-B].

Per il rilascio delle due concessioni edilizie in sanatoria sopra indicate è stato redatto un certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato dall'Ing. Paolo Scravaglieri in data 16/06/1994, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 19/07/1994 con prot. n. 6234 [Allegato n. 12].

Si specifica che la licenza edilizia sopra indicata ed i relativi allegati, citata nell'atto di compravendita dell'immobile pignorato stipulato in data 06/02/2004 dal Notaio Andrea Grasso di Adrano (CT), repertorio n. 256/118, non si è potuta reperire poiché la pratica relativa a detta licenza edilizia (pratica n. 47 anno 1967) non è risultata reperibile presso l'archivio comunale di Catenanuova in quanto, presumibilmente, smarrita all'epoca dei trasferimenti dello stesso archivio effettuati in anni passati, così come risulta dall'apposita nota del Vicario del Settore Edilizia Privata e Urbanistica [Allegato n. 10]. Come risulta dalla suddetta nota, in merito alla licenza edilizia sopra indicata, è stata reperita l'istanza di proroga effettuata il 19/12/1968, concessa dal Sindaco di Catenanuova in data 21/12/1968 a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia con delibera n. 103 del 20/12/1968 [Allegato n. 10]. Si precisa anche che in detta richiesta e nel provvedimento di proroga non sono presenti gli allegati ivi indicati.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non si è rilevata la presenza del certificato di abitabilità.

Si evidenzia che l'area su cui insiste il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade in **Zona B - Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi**



dalle zone territoriali omogenee "A" – **Sottozona B1** - La città consolidata del Piano Regolatore Generale del Comune di Catenanuova e non è assoggettata a vincoli paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Richiesta di proroga della licenza edilizia n. 47 del 16/03/1967, effettuata in data 19/12/1968 e provvedimento di proroga del Sindaco di Catenanuova del 21/12/1968 [Allegato n. 10].
- Concessioni Edilizie in sanatoria, rilasciate ai sensi della legge n. 47/1985, n. 14 del 04/03/2004 (per il piano secondo) [Allegato n. 11-A] e n. 15 del 28/04/2003 (per il piano terzo) [Allegato n. 11-B].
- Certificato di abitabilità: Non presente.

7.2. Conformità edilizia

Considerato che:

- dall'esame della documentazione rinvenuta, risulta rilasciata dal Comune di Catenanuova una licenza edilizia (n. 47 del 16/03/1967) che, presumibilmente, è afferente al piano terra ed al piano primo del fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato (l'immobile è sito al piano primo), che però, per quanto detto sopra, non si è riusciti a reperire ne tantomeno i relativi allegati;
 - il Comune di Catenanuova ha rilasciato le due concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 per i due piani superiori del fabbricato senza eccepire nulla in merito alla regolarità urbanistica del piano terra e del piano primo;
 - che l'unità immobiliare in questione (posta al piano primo) risulta conforme a quanto rappresentato nei disegni architettonici allegati alle due suddette concessioni in sanatoria, rilasciate per la costruzione dei due piani superiori del fabbricato (piano secondo e piano terzo), a meno di una lieve differenza nella distribuzione interna (consistente nel prolungamento del corridoio per circa 1,30 metri dentro la camera 2 e nella presenza di una porta tra la cucina-pranzo ed il soggiorno) e nella trasformazione dell'apertura della camera 1 che prospetta sulla via Nazionale da finestra in balcone;
 - la costruzione di detta parte del fabbricato risulta iniziata in data antecedente al 01/09/1967;
- si ritiene che, verosimilmente, sia soddisfatta la conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento a meno delle difformità sopra indicate, che potrebbero essere sanate previa presentazione di una CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva", il cui costo, comprensivo di sanzioni è stimabile comunque in € 2.000,00.

Si specifica che il parere accurato in ordine alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile pignorato si sarebbe potuto esprimere confrontando lo stato attuale con gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia sopra indicata, che come detto non sono risultati reperibili presso l'archivio del Comune di Catenanuova.

7.3. Conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo [Vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - Allegato n. 5], presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale presente agli atti del Catasto [Allegato n. 4]. Tale lieve difformità, che non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale, consiste in una lieve modifica della distribuzione interna (consistente nel prolungamento del corridoio per circa 1,30 metri dentro la camera 2). Detta lieve



difformità può essere regolarizzata previa presentazione della planimetria aggiornata al Catasto con un costo può essere stimato in € 450,00.

Si specifica, inoltre, che nella planimetria catastale presente agli atti del Catasto vengono rappresentate, oltre all'appartamento oggetto di pignoramento sito al piano primo, anche l'ingresso comune al piano terra ed un piano quarto che costituisce la copertura comune, in parte coperta, del fabbricato, in quanto per il fabbricato in questione agli atti del catasto non esiste un elaborato planimetrico in cui sono individuate le varie unità immobiliari e le parti comuni. Per dette parti (ingresso con scala comune e copertura), nella planimetria catastale, andrebbe specificato che si tratta di parti comuni al fabbricato.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata calcolata sulla base della planimetria catastale presente agli atti del Catasto e del rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superf. omogeneizzata [mq]
1	804	3	Via Padova 41 Piano 1	Appartamento adibito a civile abitazione	Vani principali e accessori diretti	108	100%	108
					Balconi	10	30%	3
Totale						118		111

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

9.1. Criterio di stima

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo. Secondo questo criterio di stima, la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

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



AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Comune: Catenanuova (EN)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - C1

Abitazioni civili

Valore di mercato: Valore min. 400 (Euro/mq) - Valore max. 600 (Euro/mq)

Fascia/Zona: Periferica / 1) VIA STAZIONE - VIA G. DALLA CHIESA - VIA J.W. GOETHE - VIA G. VERGA
2) S.P. 23 BIS - VIA PARLAMENTO 3) VIA CENTURIFE

Abitazioni civili

Valore di mercato: Valore min. 430 (Euro/mq) - Valore max. 640 (Euro/mq)

9.3. Valutazione dell'immobile (lotto unico)

In base all'ubicazione, al sistema costruttivo, alla tipologia, alla vetustà, alle finiture esterne ed interne, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione impiantistica rilevati al momento all'ispezione peritale, il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
1	804	3	Via Padova 41 Piano 1	Appartamento adibito a civile abitazione	111	550,00	61.050,00

Riduzione del valore del del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU

6.105,00

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente

2.450,00

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni 52.495,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto delle seguenti decurtazioni:

- Riduzione del 10% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU.
- Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra rappresentato, il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento (lotto unico), al netto delle predette decurtazioni, può essere stimato in **€ 52.500,00 (in cifra tonda)**.

Risposta al quesito n. 10 – GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come detto precedentemente non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile oggetto di pignoramento.



Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare, la vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

Inoltre, poiché detto immobile è stato pignorato per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1), non è necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

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, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con ossequio.

Nicosia, li 29/08/2022

IL C.T.U.
Ing. Antonino Rizzone

