

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2021 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino



TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 62/2021 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 08/02/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone l'accettazione entro e non oltre il giorno 23/02/2022.

In data 16/02/2022 il sottoscritto, inviava 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:

- in data 01/03/2022 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le mappe catastali [allegato n. 3], le visure catastali storiche aggiornate [allegato n. 4] e le planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico [allegato n. 5] riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione;
- in data 17/03/2022 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 23/03/2022 [allegato n. 10];



- in data 17/03/2022 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 08/04/2022 [\[allegato n. 6\]](#);
- in data 05/04/2022 ha richiesto, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, il contratto di locazione inerente l'unità immobiliare abitativa censita in catasto al foglio 138 con la particella 324 sub 7 [\[allegato n. 12\]](#);
- in data 26/04/2022 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 degli immobili oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [\[allegato n. 9 - ispezione ipotecaria aggiornata\]](#).
- in data 27/04/2022 ha presentato istanza presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna al fine di prendere visione ed estrarre copia del certificato di Collaudo delle strutture inerenti l'edificio condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 28/04/2022 [\[allegato n. 6\]](#);

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 17/03/2022. In tale circostanza – preso atto dell'assenza della debitrice esecutata e del conduttore degli immobili in questione - è stato possibile eseguire solo il rilievo fotografico esterno degli immobili oggetto di esecuzione.

L'accesso agli immobili è stato eseguito in data 24/03/2022, dopo avere preso atto della disponibilità del conduttore per tramite del difensore della parte debitrice (mail del 22/03/2022) così come da verbale allegato alla presente [\[Vedasi allegato n. 1\]](#). Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante del conduttore, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [\[Vedasi allegato n. 8\]](#).

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la 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 dei beni

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04/11/2021 – Cron. 753 – Mod. E 299 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 25/11/2021 ai nn. 8436/7654 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati alla debitrice eseguita in favore della creditrice procedente, sono quelli di seguito riportati:

- 1) **Appartamento** individuato al Catasto Fabbricati del Comune di PIAZZA ARMERINA al Foglio 138 con la Particella 324 Sub. 7 - Cat. A/2 - Classe 1 - Piano 3° - Vani 6 - Rendita catastale Euro 316,07 – Superficie Catastale 88 mq;
- 2) Locale autorimessa/**Garage** individuato al Catasto Fabbricati del Comune di PIAZZA ARMERINA al Foglio 138 con la Particella 324 sub. 9 - Cat. C/6 - Classe 5 - Piano S1 (1° seminterrato) - Rendita catastale Euro 82,43 – Sup. Catastale 38 mq.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitrice eseguita
138	324	7	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: 3°	Appartamento adibito a civile abitazione	A/2	1	Euro: 316,07	6 vani	88	1/1
138	324	9	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: S1	Vano Garage	C/6	5	Euro: 82,43	38 mq	38	1/1

Le menzionate unità immobiliari urbane risultano ospitate da uno stabile condominiale avente accesso principale da via Petrarca n. 73 (in catasto Contrada Costantino) e costituito da n. 4 elevazioni di cui n. 1 seminterrata. Al piano seminterrato risultano ubicate n. 6 unità immobiliari destinate a garage, mentre, ai piani superiori (piani: 1° - 2° e 3°) è possibile rilevare la presenza di n. 2 unità abitative per ogni piano di edificio per un totale di n. 6 appartamenti.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al 3° piano lato destro per chi guarda il prospetto principale.

Il garage, posto al piano seminterrato, risulta accessibile attraverso il secondo accesso carrabile (da sinistra verso destra) per chi guarda il prospetto retrostante.

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 7.1].

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2, n. 3 e n. 5.1 (Foto aeree, mappa catastale ed Elaborato Planimetrico).



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

L'Atto di Pignoramento, notificato in data 04/11/2021 – Cron. 753 – Mod. E 299 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 25/11/2021 ai nn. 8436/7654, risulta gravante per la quota pari a 1/1 sul diritto di piena proprietà degli immobili sopra descritti appartenenti a [REDACTED]. Ulteriori informazioni in capo alla debitrice (Certificato storico di residenza, Estratto per riassunto di atto di matrimonio, Certificato di stato di famiglia, Certificato contestuale, ecc.) si possono evincere dall'[allegato n. 14](#) della presente relazione (Documentazione servizi demografici).

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue:

Appartamento – Foglio 138 – Part. 324 – Sub 7

Intestato a: [REDACTED]

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 138 - Particella 324 - Sub 7

Dati classamento: Cat. A/2 - Classe 1

Indirizzo: Via Petrarca n. 73 (in catasto C.da Costantino) – Piano 3°

Consistenza: Vani 6

Rendita: 316,07

Superficie Catastale: 88 mq

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

Garage – Foglio 138 – Part. 324 – Sub 9

Intestato a: [REDACTED]

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 138 - Particella 324 - Sub 9

Dati classamento: Cat. C/6 - Classe 5

Indirizzo: Via Petrarca (in catasto C.da Costantino) – Piano S1

Consistenza: 38 mq.

Rendita: 82,43

Superficie Catastale: 38 mq

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#).

I dati sopra riportati derivano dalla costituzione catastale del 10/04/1992 protocollo n. 664.7/1992 e n. 664.9/1992 (Riferimento di presentazione Planimetrie Catastali / registrazione DocFa).



1.4. Coerenze

Appartamento – Foglio 138 – Part. 324 – Sub 7

Così come indicato nell'Elaborato Planimetrico riportato ([Allegato n. 5.1](#)) della presente relazione, l'unità immobiliare in questione risulta confinante con area libera soprastante corte comune per tre lati (Ovest, Sud, Est). Lungo il confine lato Nord risulta posta in aderenza in parte col vano scala condominiale e per la restante parte con altra unità immobiliare censita in catasto al Foglio 138 – part. 324 sub n. 6 (unità immobiliare estranea al presente procedimento).

Garage – Foglio 138 – Part. 324 – Sub 9

Dallo stesso Elaborato Planimetrico ([Allegato n. 5.1](#)) della presente relazione, l'unità immobiliare in questione risulta confinante con corte comune e/o terrapieno sottostante corte comune per due lati (Ovest ed Est). Lungo il confine lato Nord risulta posta in aderenza con altra unità immobiliare censita in catasto al Foglio 138 – part. 324 sub n. 10, mentre, il confine lato Sud risulta adiacente al sub 8 della stessa particella (autorimessa posta in posizione di estremità rispetto all'edificio condominiale).

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

Per quanto rilevabile, non si evidenzia alcuna discrepanza tra l'identificazione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento notificato in data 04/11/2021 – Cron. 753 – Mod. E 299 e la relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, presentata in data 25/11/2021 e registrata al n. 8436 del registro generale e n. 7654 del registro particolare.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Piazza Armerina

Fascia/zona: D2/Periferica

Destinazione prevalente: 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: Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse attività commerciali, campo sportivo, rifornimenti di carburante, Istituto comprensivo “Chinnici-Roncalli” ecc.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus urbano a circa 200 ml.



Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 38,5 Km dallo svincolo di Dittaino (A19 – Catania/Palermo). Lo svincolo della Nord-Sud (SS117 – Gela/S. Stefano Di Camastra) si trova a circa 2 Km dagli immobili oggetto di esecuzione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi allegato n. 8]

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ospitati da un edificio condominiale costruito negli anni 1989-1992 e costituito da n. 4 elevazioni di cui una seminterrata. Nella porzione seminterrata è possibile rilevare la presenza dei locali destinati a garage/autorimessa aventi accesso dal prospetto diametralmente opposto a quello principale. Ai piani primo, secondo e terzo è possibile rilevare le unità immobiliari a destinazione abitativa accessibili attraverso scala condominiale interna.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Cemento Armato Ordinario;
- *facciate:* Intonaco per esterni;
- *accesso:* portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- *scala interna:* a rampe parallele con gradini in marmo;
- *ascensore:* non presente;
- *condizioni generali dello stabile:* Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi allegato n. 8]

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al 3° piano lato destro per chi guarda il prospetto principale. La stessa immobiliare, raggiungibile attraverso la scala condominiale interna, è costituita da ampio soggiorno direttamente comunicante col vano destinato a Cucina/Pranzo e col disimpegno. Attraverso il menzionato disimpegno è possibile raggiungere, il w.c., una cameretta ed una camera. L'altezza interna prevalentemente rilevabile è pari a 2.85 ml. ad eccezione del locale w.c. ove è rilevabile un'altezza di ml. 2.70 in corrispondenza di una porzione di pavimentazione sopraelevata di circa 15 cm (gradino per passaggio impianti). La camera ed il predetto soggiorno risultano direttamente comunicanti con un terrazzo ad uso esclusivo. Una parte del predetto terrazzo (porzione che consente l'affaccio lungo il prospetto principale) risulta coperta con struttura leggera in legno; all'interno della menzionata zona coperta è stato ricavato un piccolo locale destinato a vano caldaia; la restante parte del terrazzo (porzione che consente l'affaccio lungo il prospetto laterale) risulta completamente scoperta.



Caratteristiche appartamento:

- *esposizione*: Ovest, Sud ed Est;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno per un'altezza di circa 2 ml. ed in cucina per la fascia compresa tra il piano di lavoro l'estremità inferiore dei pensili;
- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri singoli;
- *porta d'accesso*: in legno tamburato;
- *porte interne*: in legno e riquadratura in vetri;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: autonomo a termosifoni;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta dalla caldaia a gas installata nel vano caldaia accessibile dalla porzione di terrazzo coperto;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- *impianto di condizionamento*: non presente;
- *altezza dei locali*: ml. 2,85 circa ad eccezione del servizio igienico ove è rilevabile un'altezza preponderante pari a ml. 2.70;
- *condizioni generali dell'appartamento*: Buone con bagno ristrutturato.

Il garage posto al piano seminterrato risulta accessibile attraverso il secondo accesso carrabile (da sinistra verso destra) per chi guarda il prospetto retrostante. L'unità immobiliare in questione è composta da un unico grande vano avente forma pressoché rettangolare ed altezza media pari a circa 3.05 ml.

Caratteristiche garage:

- *porta d'accesso*: serranda avvolgibile in acciaio ad apertura manuale verso l'alto (saracinesca);
- *pavimento*: in piastrelle di graniglia di marmo e cemento;
- *pareti e soffitto*: intonacati e tinteggiati.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano all'interno del centro urbano del Comune di Piazza Armerina (EN) e più precisamente all'interno di una zona periferica posta a sud del medesimo centro urbano. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche



possibile rilevare la presenza di numerose attività commerciali, strutture per attività sportive, e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche (Allegato n. 11)

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, presumibilmente redatto in occasione della relativa concessione in locazione. Lo stesso Attestato risulta già scaduto in data 29/05/2019 così come si evince dalla documentazione fornita dal Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 in data 14/04/2022. Di conseguenza lo scrivente CTU ha provveduto all'aggiornamento dell'APE prodotto in allegato alla presente [\[vedasi Allegato n. 11\]](#). Dal nuovo attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare censito in catasto al foglio 138 di Piazza Armerina con la particella 324 sub 7 appartiene alla Classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 271,58 kWh/m²anno.

Riguardo il Garage censito in catasto al foglio 138 di Piazza Armerina con la particella 324 sub 9 si precisa che Non risulta alcuna certificazione energetica trasmessa presso il Dipartimento Regionale dell'Energia. La stessa unità immobiliare, in accordo con le disposizioni di cui al Decreto Assessorato Energia – Regione Sicilia – del 27/11/2020, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (vedasi punto 4.2 di cui al citato D.A.).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, viste anche le informazioni fornite dall'Amministratore Condominiale, [REDACTED], è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina e presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna è stato appurato che immobile condominiale che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione ha struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario su fondazioni a travi rovesce; i solai sono realizzati con travetti precompressi prefabbricati; le scale e gli sbalzi sono realizzati con soletta piena in c.a.

La relazione a Strutture Ultimate è stata depositata dal Direttore dei Lavori in data 23/10/1991 – Pos. 5559.

Il relativo Certificato di Collaudo Statico sottoscritto il 13/11/1991 è stato depositato dal Collaudatore in data 15/11/1991 – Pos. 5559.



Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/03/2022, è stato possibile accedere ai beni oggetto di esecuzione grazie alla collaborazione del conduttore, il quale ha dichiarato di averne la materiale detenzione [vedasi Allegato n. 1].

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'appartamento risulta occupato dal conduttore giusto contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 23/06/2018, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviglio in data 10/07/2018 al n. 002953 – serie 3T – Cod. Id. TPH18TT002953000OF in forza del quale la debitrice, [REDACTED], ha locato il bene immobile in questione al conduttore di cui sopra, [REDACTED], dal 01/07/2018 al 30/06/2022 [vedasi Allegato n. 12].

Riguardo il Garage si è preso atto che il conduttore detiene le chiavi della saracinesca, ha consentito il sopralluogo, ma occorre rilevare che la stessa unità immobiliare non risulta citata nel contesto del menzionato contratto di locazione.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA (Allegato n. 15)

4.1. Attuali proprietari

Debitrice Esecutata: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 26/05/2011, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Enna emesso in data 26/05/2011 rep. n. 223/2011 trascritto ad Enna in data 03/06/2011 ai nn. 3718/4740.

Il menzionato decreto di trasferimento è stato emesso in favore dell'attuale proprietaria (Debitrice eseguita) e contro la precedente ditta proprietaria/costruttrice [REDACTED] nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED] – Tribunale di Enna [vedasi Allegato n. 15].

4.2. Precedenti proprietari

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data del pignoramento (04/11/2001 - 04/11/2021) risulta quanto segue.

I beni immobili in questione appartenevano alla ditta proprietaria/costruttrice [REDACTED] per



effetto dell'edificazione dell'intero stabile condominiale - ove sono ubicate anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione - su terreno acquistato dalla stessa ditta proprietaria/costruttrice con atto ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina del 18/09/1991 - rep. 47185, trascritto ad Enna in data 25/09/1991 ai nn. 6270/7106 [vedasi Allegato n. 15].

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa MARIA LANDOLFO Notaio in Napoli, integrata dall'acquisizione del titolo di provenienza originario avente ad oggetto l'acquisto del terreno su cui è stato edificato il menzionato edificio condominiale e tenuto conto delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi Allegato n. 15], alla data del 26/04/2022 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:* C.E. n. 70 del 20/09/1989 – Trascritta in data 21/09/1989 ai nn. 8669/7748 - Registrata in data 22/09/1989 al n. 314

Eventuali note: Voltura Concessione edilizia del 13/11/1991 in favore della ditta costruttrice.

Gli immobili in questione sono sottoposti ai vincoli nascenti da: Dichiarazione di impegno di aree di pertinenza a beni comuni di cui all'Atto Autenticato del 06/07/1989 – Notaio Angioletta Musumeci in Piazza Armerina - Reg.to in Enna il 19/07/1989 al n. 750 – Trascritto in data 26/07/1989 ai nn. 6366/5612.

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

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il 16/08/2011 ai nn. 7085/804 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio LUCA ANTONGIULIO (BRONTE) del 10/08/2011, rep. 6356/4339 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Importo ipoteca 184.608,54 a garanzia di un mutuo di EURO 92.304,27.



Gravante su entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONI

Pignoramento del 04/11/2021 rep. 753, trascritto il 25/11/2021 ai nn. 8436/7654,

in favore di [REDACTED],

contro [REDACTED]

per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione,

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione è amministrato dall'Amministratore, [REDACTED]

[REDACTED]. A seguito di richiesta a mezzo mail inoltrata dallo scrivente in data 02/04/2022, l'Amministratore, in data 05/05/2022, ha fornito le informazioni che seguono desumibili dall'[allegato n. 13](#) della presente relazione:

1. il Condominio "Petarca" non è dotato di Tabelle Millesimali, né di Regolamento condominiale. I condòmini hanno deliberato di ripartire le spese sulla base dei vani catastali. Sulla base del predetto criterio di ripartizione, le unità immobiliari oggetto di esecuzione incidono per 6 vani su complessivi 41 vani condominiali (6/41 corrispondente a circa 146/1000);

2. In atto non vi è alcuna spesa straordinaria deliberata;

3. Nessuna problematica strutturale dell'edificio risulta a conoscenza dell'Amministratore;

4. Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti;

5. In merito alla posizione debitoria della [REDACTED], è stata trasmessa la seguente documentazione:

- a. rendiconto consuntivo anno 2020 e relativo riparto;
- b. rendiconto consuntivo anno 2021 e relativo riparto;
- c. bilancio preventivo individuale dell'anno 2022.

Dallo studio del "bilancio preventivo individuale dell'anno 2022" (Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022) si evince che, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, la [REDACTED] [REDACTED], deve corrispondere la somma di € 2.158,97 di cui € 1.849,46 quale debito relativo agli anni precedenti ed € 309,51 quale quota condominiale preventivata per l'anno in corso (2022).



6. Alla data odierna, nei confronti della [REDACTED] è stato emesso decreto ingiuntivo n. 100/2019 (RGN 229/2019) Giudice di Pace di Piazza Armerina, dichiarato definitivamente esecutivo in data 02/12/2019, per la somma di € 3.398,92 oltre spese legali. Sulla base dello studio della documentazione trasmessa dall'Amministratore occorre precisare che la predetta somma riguarda anche altre unità immobiliari, di cui la debitrice sarebbe comproprietaria, ricadenti all'interno dello stesso condominio ma che risultano estranee al presente procedimento esecutivo immobiliare.

Si evidenzia, inoltre, quanto segue:

- il condominio in questione è privo di riscaldamento centralizzato;
- Le spese ordinarie di gestione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento possono essere stimate in 300 €/anno circa (somma desumibile tenuto conto delle spese effettive degli anni precedenti e delle spese preventivate per l'anno in corso);
- Le spese condominiali non pagate dalla debitrice negli ultimi due anni (2020 e 2021), relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, ammontano ad € 503,89 di cui € 260,28 riferiti all'anno 2020 ed € 243,61 con riferimento all'anno 2021.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

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

L'edificio condominiale ove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione fa parte di un più ampio insediamento abitativo autorizzato dal Comune di Piazza Armerina (EN) giusta Concessione edilizia n. 70 del 20/09/1989 intestata ai proprietari delle particelle interessate dall'intervento edilizio nel suo complesso (partt. 4 – 27 – 29 – 28 – 183 - 184 del foglio 138 – [REDACTED]).



Lo stesso edificio, corrisponde col “Corpo A” del “Fabbricato n. 2” di cui al predetto “Insediamento abitativo” e, più precisamente, ricade su quella porzione della ex particella di terreno n. 27 oggi coincidente con la particella 324 dello stesso foglio di mappa per effetto del tipo di frazionamento approvato dall’ex Ufficio Tecnico Erariale di Enna in data 26/04/1190 – Prot. n. 181 - Allegato A di cui all’atto di divisione del 23/06/1990 – Notaio M. P. Renda in Piazza Armerina – Reg.to in data 06/07/1990 al n. 1754).

La realizzazione del menzionato “Corpo A” è stata autorizzata dall’Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta n. 842 del 05/02/1991. In data 20/03/1991 la ditta esecutrice delle opere ha effettuato il deposito degli esecutivi delle strutture e delle relazioni di calcolo alla posizione n. 5559 ai sensi della Legge 1086/71.

La Relazione a Strutture Ultimate è stata depositata dal Direttore de Lavori in data 23/10/1991 – Pos. 5559.

Il Collaudo Strutturale è stato depositato in data 15/11/1991 – Pos. 5559.

In data 13/11/1991 è stata autorizzata la voltura della Concessione Edilizia n. 70/89 (limitatamente alla porzione che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione - Part. 324 del foglio 138 - conseguentemente all’Atto di compravendita del 18/09/1991 – rep. 47185 rogato dal Notaio M. Pia Renda in Piazza Armerina), dall’originaria ditta proprietaria alla nuova ditta acquirente: ██████████
██████████

La relativa Trascrizione è stata eseguita in data 11/12/1991 ai nn. 9518/8387.

In data 05/06/1992 il Comune di Piazza Armerina ha rilasciato apposita certificazione attestante l’ultimazione dei lavori inerenti la porzione del fabbricato in questione e le relative opere di urbanizzazione.

Ad oggi, sulla base della documentazione reperita presso l’ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione non risulta presente il relativo certificato di Abitabilità/Agibilità.

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione risultano censite al Catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina giusta costituzione del 10/04/1992.

Dal punto di vista Urbanistico, l’area di sedime del fabbricato condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione ricade in territoriale omogenea “B1 – di completamento con edifici isolati”. Per ulteriori informazioni si rimanda all’allegata attestazione rilasciata dal Comune di Piazza Armerina in data 23/03/2022 [\[vedasi Allegato n. 10\]](#).



Dalla stessa attestazione si evince che l'immobile in questione non è assoggettato a vincoli paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*allegato n. 6*):

- Concessione Edilizia n. 70 del 20/09/1989
- Certificato Agibilità/abitabilità: Non presente

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'appartamento oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità maggiormente rilevanti consistono:

1. Nella diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Nella copertura di una porzione della terrazza originariamente scoperta;
3. Nella realizzazione di un piccolo vano caldaia sull'originaria terrazza scoperta in adiacenza col vano scala condominiale.

La difformità di cui al punto n. 1 è sanabile previa presentazione di CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva": Il relativo costo, comprensivo di sanzioni è stimabile in € 2.000;

La difformità di cui al punto n. 2 è potenzialmente sanabile ai sensi della L.R. n. 04/2003 previa acquisizione del consenso dell'assemblea condominiale. Nel merito però - anche alla luce del fatto che i relativi costi di regolarizzazione potrebbero non essere giustificabili a fronte di un incremento di valore dell'unità immobiliare in questione poco rilevante - si ritiene opportuno prevedere il ripristino dello stato dei luoghi allo stato di progetto ed il relativo costo può essere stimato in € 500;

La difformità di cui al punto n. 3 Non è sanabile in quanto comporta un incremento di volumetria urbanistica. Il relativo costo di messa in pristino dello stato dei luoghi può essere stimato in € 500.

Riguardo il garage è possibile asserire che lo steso risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'*allegato n. 7.3* ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi (*Allegato n. 7.1*) con gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 70/89 (*Allegato n. 6*)



7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'appartamento Non è conforme dal punto di vista catastale.

Le difformità maggiormente rilevanti consistono:

1. Nella diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Nella copertura di una porzione della terrazza;
3. Nella realizzazione di un piccolo vano caldaia sull'originaria terrazza scoperta in adiacenza col vano scala condominiale.

Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili previa presentazione della planimetria aggiornata presso il competente ufficio catastale. Il relativo costo può essere stimato in € 600.

Riguardo il garage è possibile asserire che lo stesso risulta conforme dal punto di vista catastale.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 7.2](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi ([Allegato n. 7.1](#)) con le planimetrie depositate in catasto in data 10/04/1992 ([Allegato n. 5](#)).

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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	Sup. Omogeneizzata [mq.]
138	324	7	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: 3°	Appartamento adibito a civile abitazione	Vani principali ed accessori diretti	76	100%	76
					Terrazzo - fino a 25 mq.	25	30%	8
					Terrazzo - parte eccedente i 25 mq.	36	10%	4
					TOTALE	137		88
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
138	324	9	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: S1	Vano Garage	Garege/deposito	38	100%	38
					TOTALE	38		38



Risposta al quesito n. 9 – STIMA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale 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 quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Il valore dei beni 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: 2° semestre 2021

Comune: Piazza Armerina (EN)

Fascia/Zona: Periferica/D2

Abitazioni civili

Valore mercato: prezzo min. 650 (Euro/mq) - prezzo max. 950(Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 2,30 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 3,40 (Euro/mq x mese)

Autorimesse

Valore mercato: prezzo min. 300 (Euro/mq) - prezzo max. 450 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 1,40 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 2,10 (Euro/mq x mese)



9.3. Valutazione LOTTO n. 1 (lotto unico)

In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, il relativo valore può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Riepilogo beni Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)											
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciable	Valore unitario	Valore	Costi per regolarizzazione e Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi	Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	Valore Netto	
138	324	7	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: 3°	Appartamento adibito a civile abitazione	88	800,00	€ 70.400,00	€ 3.600,00	€ 7.040,00	€ 59.760,00	
138	324	9	P. Armerina (EN) - C.da Costantino - Piano: S1	Vano Garage	38	375,00	€ 14.250,00	€ -	€ 1.425,00	€ 12.825,00	
							Totali	€ 84.650,00	€ 3.600,00	€ 8.465,00	€ 72.585,00
A detrarre spese condominiali insolute nell'ultimo biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.										€ 503,89	
Valore complessivo al netto delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio										€ 72.081,11	

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi;
- 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 e non espressamente considerati dallo scrivente CTU;
- spese condominiali insolute nell'ultimo biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

Per quanto sopra rappresentato, il Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1, al netto delle predette detrazioni, può essere stimato in **€ 72.000,00 (in cifra tonda)**.

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

Nel contesto del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 23/06/2018, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviglio in data 10/07/2018 al n. 002953 – serie 3T – Cod. Id. TPH18TT002953000OF ([Allegato n. 12](#)), riguardante l'appartamento oggetto di causa, si evince che il canone annuo di locazione è stato convenuto tra le parti in € 4.800,00 da corrispondere in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 400,00 ciascuna.

Sulla base delle informazioni reperite si ritiene che il predetto canone sia congruo in relazione all'effettiva consistenza degli immobili concessi.

Sul punto si rileva che sebbene il Garage oggetto di esecuzione non sia stato indicato nel contesto del menzionato contratto di locazione, di fatto, risulta nella disponibilità del conduttore.



Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione e considerato che il vano garage (sub 9) risulta, di fatto, pertinenza della soprastante abitazione (sub 7), si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Si precisa, inoltre, che i beni immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1) e, pertanto, salvo diversa disposizione dell'Autorità Giudicante, non si ritiene necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 18/05/2022

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

