

# TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n. 7/2019

**“Taormina Francesco”**

contro

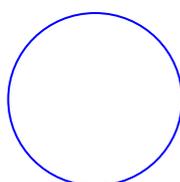
**“Battacchi Vittorio Antonio”**

**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

C.T.U. Ing. Ernesto Conti - Via A. Manzoni n. 28 - 94015 Piazza Armerina - tel. 0935.89861

- |   |  |   |                                    |
|---|--|---|------------------------------------|
| 1 | <b><u>RELAZIONE</u></b>                  | 7 | <b><u>SPECIFICA COMPETENZE</u></b> |
| 2 | <b><u>VERBALI DI SOPRALLUOGO</u></b>     |   |                                    |
| 3 | <b><u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u></b> |   |                                    |
| 4 | <b><u>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</u></b>   |   |                                    |
| 5 | <b><u>ELABORATI GRAFICI</u></b>          |   |                                    |
| 6 | <b><u>CERTIFICATO ENERGETICO</u></b>     |   |                                    |

PIAZZA ARMERINA lì,  
04 Ottobre 2019  
.....



IL C.T.U.  
(Ing. Ernesto Conti)



Ill.mo Signor **Giudice Esecutore** della Sezione Fallimentare del  
Tribunale di **E N N A .**

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n. 7/2019 “**Taormina Francesco**” -  
contro - “**Battacchi Vittorio Antonio**”.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

**1. - PREMESSA**

In data 30 Maggio 2019 lo scrivente veniva nominato C.T.U nell’esecuzione in epigrafe. Giorno 07 Giugno 2019 compariva davanti al Cancelliere per accettare l’incarico, prestare il giuramento di rito e venire a conoscenza dei quesiti richiesti, così come da verbale di giuramento.

Il Giudice Esecutore concedeva un termine di 60 giorni, per il deposito della relazione peritale, dal prestato giuramento. Su richiesta dello scrivente, in data 02/08/2019 è stata concessa dal Sig. Giudice una proroga di 60 giorni fino al 7 Ottobre 2019. Le operazioni sono iniziate giorno 09 Luglio 2019 alle ore 9,00, a seguito di una richiesta di rinvio da parte dell’esecutato, presso gli immobili oggetto dell’esecuzione, per completarsi lo stesso giorno.

**2. - Gli IMMOBILI DA VALUTARE**

Oggetto della presente procedura sono: un appartamento al secondo e terzo piano di uno stabile con parti comuni, sito in Piazza Gen. Cascino n. 36 (ex Via G. Lo Giudice n. 13/A) a Piazza Armerina; un fabbricato adibito ad abitazione in c/da Gruppazzi nel territorio del Comune di Piazza Armerina.

**2.1 - I° Lotto**

**Descrizione** : L’immobile in questione è **un appartamento** formato da una stanza al secondo piano ed altre due al terzo piano, con ingresso comune ad altre abitazioni sulla Piazza Gen. Cascino al n. 36 a Piazza Armerina. Entrambi inseriti in un edificio di quattro piani fuori terra, costruito verso il 1930. Le unità abitative dello stabile sono tre, mentre al piano terra si trova un locale commerciale. L’immobile oggetto della presente procedura si sviluppa su due piani non comunicanti e con due ingressi indipendenti. Ogni unità fruisce della scala e dell’androne comuni. Le unità che compongono l’edificio hanno due prospetti da cui hanno la visuale con balconi, il principale è quello sulla Piazza Gen. Cascino, mentre il secondario è quello sul vicolo Francesco Nigro.



**Caratteristiche costruttive**: La struttura dell'intero fabbricato è in muratura in pietra, costruito con i muri in aderenza con altri due fabbricati posti lateralmente. Solo il prospetto sulla Piazza Gen. Cascino è rifinito con intonaco colore grigio (allegati n.3, foto n. 1-2); gli infissi originari sono in legno, ma alcuni, come nell'appartamento in questione, sono stati sostituiti con infissi in alluminio e tapparelle esterne. Forse originariamente l'edificio era adibito ad un'unica abitazione su tre piani, composto da stanze piccole e grandi che si affacciavano su un'unica scala comune. Con il passar degli anni e delle esigenze abitative, quell'unico appartamento è stato frazionato in più unità, fino ad arrivare alla situazione odierna di tre unità abitative nei piani in elevazione ed un negozio al piano terra. Dall'ingresso e dalla scala comuni si accede al secondo piano con una stanza dell'immobile in questione e con un balcone sulla Piazza Gen. Cascino (allegati n.3, foto n. 3-7). Salendo ancora dalla scala comune, si accede al terzo piano all'appartamento principale, con ingresso indipendente, ed è formato da un ampio soggiorno, da cui sono stati ricavati un bagno ed una zona cottura, mentre l'altra zona dell'alloggio, sopraelevata di due gradini, comprende una stanza, con un piccolo ripostiglio ed un'ampia terrazza sulla Piazza Gen. Cascino, chiusa a veranda (allegati n.3, foto n. 4-5-6). L'edificio non è servito da impianto d'ascensore. L'appartamento è stato ristrutturato non di recente e si presenta ben rifinito per renderlo confortevole all'abitazione. Gli impianti elettrico, idrico e termico, sono stati ammodernati durante la ristrutturazione, ma non si sa se sono state rilasciate le certificazioni degli stessi.

**Coerenze e possesso**: Per l'alloggio al terzo piano le coerenze si hanno con gli appartamenti del piano inferiore, tra cui con la stanza al secondo piano, mentre lateralmente non si hanno coerenze, essendo l'alloggio libero sui lati. La stanza al secondo piano ha le coerenze con l'appartamento del piano superiore ed inferiore e con la scala comune. Lateralmente le coerenze sono date dai muri portanti dei fabbricati posti lateralmente. I beni del lotto, risultano di proprietà ed in possesso dell'esecutato.

**Descrizione della zona**: Lo stabile che contiene l'immobile del lotto, si trova nella Piazza Gen. Cascino, che dagli anni '60 è il centro del quartiere moderno di Piazza Armerina ed il centro vitale di tutte le attività, appetibile per la sua vocazione a zona residenziale e commerciale.

**Dati catastali**: L'appartamento nel suo complesso è censito all'Agenzia delle Entrate di Enna, Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al Fg. 131 - **particella n. 50 sub 6** – Via Giacinto Lo Giudice n. 13° piano 3° - zona cens. 1 - categ. A/5 - classe 3 - vani 1,5. - rendita di €. 41,83, (ex partita n. 285); ed al Fg. 131 - **particella n. 50 sub 5** – Via Giacinto Lo Giudice n. 13° piano 2°-3° - zona cens. 1 - categ. A/5 - classe 2 - vani 2. – Superficie catastale di mq. 52 compreso le aree scoperte - rendita di €. 46,48; entrambe le particelle sono intestate a Battacchi Vittorio Antonio per l'intero (allegati n. 4).

**Divisibilità**: Considerata la caratteristica dell'appartamento, anche se composto dall'alloggio principale al terzo piano e da una stanza al secondo piano, con accesso indipendente, e la loro



complementarietà ai fini impiantistici, lo scrivente non ritiene opportuna la divisione dell'immobile del lotto in più cespiti.

**Consistenza:** L'appartamento come sopra descritto si sviluppa principalmente al terzo piano, con un ampio soggiorno, in cui sono stati ricavati un bagno ed una zona cottura, con una stanza da letto con annesso ripostiglio, ricavato nel soprascala, per una superficie complessiva netta di circa mq. 50,00, oltre alla terrazza verandata per una superficie di circa mq. 12,00; mentre si sviluppa al secondo piano con un'unica stanza, per una superficie netta di circa mq. 18,30 oltre al balcone di mq. 1,50.

**Conformità tra dati emergenti e certificati:** Da quanto potuto rilevare sul posto e da quanto risulta dalla visura e dalla planimetria catastale (allegati n. 4), non vi è piena conformità tra i dati riscontrati e quelli documentati. Tutto quanto è da attribuire ad una suddivisione interna dell'ampio soggiorno al terzo piano, con la creazione di un bagno e di una zona cottura, e la chiusura a veranda della terrazza sulla Piazza Gen. Cascino, con copertura in pannelli coibentati e vetrata frontale.

**Regolarità edilizia - Vincoli - Servitù :** Il fabbricato in cui è inserito l'immobile in questione, come già detto, è stato costruito verso il 1930 ed stato accatastato nel Dicembre del 1939. Successivamente è stato ammodernato in alcune sue parti interne ed esterne pur rimanendo uguale la forma originaria e la struttura. Da quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo, con l'ultima ristrutturazione, risalente ad alcuni anni addietro, sono stati inseriti al terzo piano dei tramezzi, per la creazione di un bagno e di una zona cottura, ed è stata chiusa la terrazza esterna, con vetrata in alluminio e copertura con pannelli coibentati. Da ricerche eseguite presso il Comune di Piazza Armerina non risulta una richiesta d'autorizzazione o una comunicazione per l'esecuzione delle suddette opere interne, pertanto le opere si ritengono non in regola con le norme urbanistiche. Si ritiene che vi siano le condizioni per poter sanare la modifica delle opere interne, ai sensi dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, pagando una sanzione di circa Euro 516,00 per la loro regolarizzazione.

Mentre per la chiusura della terrazza a veranda, avvenuta con tetto in pannelli coibentati su struttura di ferro e chiusura frontale con finestre scorrevoli di alluminio, ma senza titolo autorizzativo all'epoca della realizzazione, si possa ancora oggi regolarizzare l'opera ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4\_2003, pagando un onere complessivo di Euro/mq. 50,00 per superficie chiusa. Essendo la superficie della terrazza pari a mq. 12, si prevede un importo pari a ad Euro 600,00. Alle suddette spese per la messa in regola delle opere interne e per la terrazza, occorre aggiungere la spesa del tecnico che dovrà occuparsi delle due pratiche presso il Comune e del nuovo accatastamento, prevedendo una spesa complessiva di circa Euro 1.200,00. Pertanto l'importo complessivo per regolarizzare l'immobile del I° Lotto è pari ad **Euro 2.316,00**



Per quanto riguarda i vincoli, ricadendo il fabbricato in zona B del P.R.G. di Piazza Armerina, non vi è il vincolo della Soprintendenza BB. CC. tra i pareri da richiedere, mentre per le servitù, non ve ne sono di particolari, oltre a quelli comuni a tutto il fabbricato.

**Titolo di provenienza:** Come riportato nei certificati catastali e nella relazione ipocatastale, la quota di proprietà delle due particelle (sub. 5) e (Sub. 6) pervenne all'esecutato Battacchi Vittorio Antonio da Arena Flora per denuncia di successione protocollata in data 02/04/2007 n. EN 0018087 in atti dal 20/02/2012, Registrazione ad Enna Vol. 9990 n. 111 del 03/02/2012 (n.1269.1/2012). A sua volta ad Arena Flora la piena proprietà della particella (sub. 6) pervenne dalla riunione dell'usufrutto (n. 2965.1/2003) del 21/06/1987 protocollo n. 00034972 in atti dal 16/04/2003 alla morte del padre Arena Antonino. Sempre ad Arena Flora la nuda proprietà dell'intera particella (sub 6) proveniva da denuncia per causa morte del 21/06/1987, trascrizione in atti dal 27/05/1993, registrazione Enna Volume 304 n. 1230 del 20/04/1993, denuncia di successione (n.3763.3/1993). Diversamente da quanto riportato nella visura catastale e nella relazione ipocatastale, si ritiene, come riportato nella nota di trascrizione R.G. n. 10134 della Conservatoria dei Registri Immobiliari, che la nuda proprietà della particella (sub.6) pervenne ad Arena Flora da testamento pubblico del 28/12/1967, pubblicato con verbale del notaio Renda Maria Pia il 22/10/1980, registrato ad Enna il 04/11/1980 al n. 6372, alla morte della madre Saccà Rosa in Arena. Mentre ad Arena Flora la piena proprietà della particella (sub. 5) pervenne da testamento pubblico del 29/08/1980, protocollo n. 00034968, Voltura in atti dal 16/04/2003, Repertorio n.81, Rogante M.P. Renda di Piazza Armerina, registrazione Enna n. 6372 del 04/11/1980, Successione testata (n.2956.1/2003) da Saccà Rosa in Arena.

**Valutazione del I° Lotto:** Da indagini eseguite in zona, considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile formato dalle due particelle (Sub. 5) e (Sub. 6), la zona centrale in cui è localizzato, la tipologia e le condizioni dello stesso, nonché la mancanza di un ascensore per i piani in elevazione, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore dell'immobile con il metodo sintetico comparativo, a mezzo di confronto con beni simili alla tipologia trattata, mediante consultazione di agenzie immobiliari ed indagini sul territorio, utilizzando come parametro di riferimento la superficie netta del bene. Il valore trovato si è poi mediato con il valore della quotazione immobiliare fornita dall'Agenzia del Territorio al II° Semestre del 2018, per la zona di Piazza Gen. Cascino, destinazione residenziale, in cui si trova l'immobile in questione. Da quanto sopra si è fissato il più probabile valore unitario di mercato, pari ad Euro/mq. 750,00. Pertanto, è stato possibile ricavare il più probabile valore di mercato del I° Lotto come segue: appartamento (Sub.5 e Sub.6): mq. (50,00+12,00+18,30) = 80,30 x €/mq. 750,00 = Euro 60.225,00. A questo valore occorre detrarre l'importo per la regolarizzazione



dell'immobile pari ad Euro 2.316,00, ottenendo un valore commerciale finale pari ad **Euro 57.909,00**

Stante la proprietà del I° lotto per intero attribuita all'esecutato, si ha che il valore della quota eseguita a Battacchi Vittorio Antonio è pari ad Euro 57.909,00.

**Certificazione Energetica** Considerato la mancanza di idonea documentazione APE riguardante le prestazioni energetiche dell'immobile adibito ad abitazione residenziale, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'appartamento al 3° piano, al fine di accertare gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni. Dall'analisi dell'attestato redatto ed allegato alla presente relazione (allegato n. 6) si evincono i seguenti indici:

Edificio residenziale (abitazione): **cat E.1** D.P.R. 412/93

Classe Energetica: **D**

Indice di prestazione energetica globale: **140,90** KWh/mq<sup>2</sup>anno

Indice di prestazione termica utile per riscaldamento: **165,40** KWh/mq<sup>2</sup>anno

## **2. 2 - II° Lotto**

**Descrizione** : L'immobile del lotto è **una casa d'abitazione per villeggiatura**, a circa Km. 5,00 da Piazza Armerina in c/da Gruppazzi, seguendo la vecchia strada S.S. 117 bis Colla.

**Caratteristiche costruttive** : Il fabbricato si eleva su un unico piano fuori terra, (allegati n.3, foto n. 8) ed è formato da due vani principali, costituenti il vecchio fabbricato, costruito in pietra prima del 1957, a cui poi si sono aggiunti lateralmente altri tre corpi, costituenti un bagno, un'ampia cucina ed un ripostiglio (allegati n.3, foto n. 10 - 11 - 12), costruiti con muri di blocchi di cemento da cm. 20/25, rifiniti con intonaco e plastico, oltre ad un rivestimento in pietra come zoccolatura. La pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti ed è costituita da mattoni in gres porcellanato quadrati cm. 30 x 30 di colore nocciola sfumati. Gli infissi esterni sono in ferro di colore scuro con vetri singoli, mentre all'interno, il passaggio da un vano all'altro avviene attraverso degli archi rivestiti (allegati n.3, foto n. 9). Tutte le rifiniture sono di tipo economico. La vecchia corte antistante il fabbricato, è stata occupata lateralmente dai corpi avanzati del bagno e della cucina, mentre la parte centrale rimanente è stata coperta da una tettoia con struttura in ferro e lastre di amianto cemento, formando un portico. Il tratto della corte laterale è stata occupata quasi totalmente dalla zona cucina. Alla corte ed al fabbricato, si accede da una stradella privata, derivazione della trazzera principale, con cancello automatico, insistente su una particella di terreno non oggetto del presente procedimento esecutivo.



**Coerenze e possesso:** Dall'estratto di mappa (allegato n. 4) si individua che l'intero fabbricato del lotto è intercluso dal terreno circostante formato dalle particelle 185 e 11 del Foglio 173 del Comune di Piazza Armerina, in particolare confina a Nord-Est ed a Nord-Ovest con particella 185, mentre a Sud-Est ed a Sud-Ovest con la particella 11. *Le suddette particelle di terreno, non oggetto del presente procedimento, risultano intestate ad Arena Antonino per l'usufrutto e ad Arena Flora per l'intera proprietà, rispettivamente nonno deceduto e madre deceduta dell'esecutato (allegati n. 4).* Dell'immobile in questione ne ha il possesso l'esecutato.

**Descrizione della zona:** Come già detto, il fabbricato del lotto, dista circa km. 5,00 dal centro di Piazza Armerina, raggiungibile attraverso una strada, per buona parte asfaltata, anche se non più in buone condizioni. La zona si trova a Sud-Ovest della Città (allegati n. 5), dove vi sono diverse campagne con case d'abitazione di tipo economico (non si entra nel merito della loro regolarità), alcune di queste abitate tutto l'anno.

**Dati catastali:** Il fabbricato nella sua vecchia forma è censito all'Agenzia delle Entrate di Enna, Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al Fg. 173 - **particella n. 12** - Contrada Gruppazzi snc - Piano Terra - zona cens. 2 - categ. C/2 - classe 2 - consistenza mq. 45 - superficie catastale mq. 65 - rendita di €. 72,05, intestata a Battacchi Vittorio Antonio per la nuda proprietà dell'intero e ad Arena Antonino (deceduto) per l'usufrutto (allegati n. 4).

**Divisibilità:** Tenuto conto del fabbricato così come si presenta oggi, compreso le modifiche apportate allo stesso, che migliorano la fruibilità del bene, lo scrivente ritiene opportuna la vendita dell'immobile in **un unico lotto**, senza suddivisioni.

**Consistenza :** L'immobile su un unico piano, è formato: dal nucleo originario del vecchio fabbricato, consistente nei due locali di deposito, adibiti oggi a soggiorno e camera da letto dell'abitazione, che hanno una superficie netta di mq. 39,20; dai corpi aggiunti successivamente, a lato della costruzione originaria ed in parte sulla corte, adibiti oggi a bagno, ampia cucina abitabile e ripostiglio dell'abitazione, che hanno una superficie netta di mq. 36,03; da un portico frontale, che ha una superficie netta di mq. 19,50, da considerarsi al 60%, pari a mq. 11,70; Il tutto sviluppante una superficie complessiva netta di circa **mq. 86,93**.

**Conformità tra dati emergenti e certificati:** Da quanto potuto rilevare sul posto e da quanto risulta dalla visura e dalla planimetria catastale (allegati n. 4), non vi è conformità tra i dati riscontrati (allegati n. 5) e quelli documentati. Su una parte della corte dell'originario fabbricato sono stati costruiti due corpi di fabbrica, aggiunti successivamente all'accatastamento del fabbricato all'urbano (1997), mentre la rimanente parte frontale della corte è stata trasformata in portico. Lateralmente, oltre il corpo cucina, è stato aggiunto un altro corpo di fabbrica, utilizzato come ripostiglio.

**Regolarità edilizia - Vincoli - Servitù :** In data 28.07.1997 il fabbricato rurale originario, formato da due locali di deposito, così come si presentano nell'odierna planimetria catastale, è



stato trasferito dal catasto terreni al catasto urbano, come locale di deposito C/2, a nome di Arena Flora proprietaria dell'intero ed Arena Antonino usufruttuario generale. Si ritiene che da quella data siano state apportate delle modifiche, con l'aggiunta di alcuni locali per una migliore fruibilità abitativa del fabbricato. Da un'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non è stata trovata alcuna pratica che potesse ricondurre ai locali aggiunti, sia in regime straordinario di sanatoria edilizia, sia in regime ordinario di concessione edilizia. Pertanto alla luce di quanto sopra, occorre affermare che le modifiche apportate ed i locali aggiunti al fabbricato originario, sono da ritenersi non in regola con le norme urbanistiche.

Si ritiene che non vi siano le condizioni per l'applicazione di una sanatoria **ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e art. 36 D.P.R. 380/2001** e loro successive modificazioni, per la mancanza della doppia conformità urbanistica del fabbricato.

Si dovrebbe valutare, qualora l'immobile dovesse rientrare nelle previsioni di sanabilità **del Capo IV, art 31 e 32 della L. 47/85**, l'opportunità di procedere ai sensi dell'art. 40 comma 6, della stessa Legge, come successivamente aggiornato dall'art. 32 dell'ultima sanatoria edilizia, Legge n. 326 del 24.11.2003, e come riportato nell'art. 46 del **D.P.R. 380/2001**, purché le ragioni del credito per cui s'interviene siano di data anteriore alla presente Legge. Qualora si dovesse procedere come sopra, ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, si è proceduto al calcolo degli oneri per il rilascio della concessione in sanatoria.

Calcolo Concessione in Sanatoria II° LOTTO: Per il calcolo degli oneri, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, si è considerato che l'abuso è stato commesso tra il 1997 ed il 2003, la costruzione è stata considerata in tipologia 1. Adottando i parametri e gli oneri vigenti nel Comune di Piazza Armerina, si è pervenuti ai seguenti importi:

- Oneri di urbanizzazione e costruzione con interessi:	€. 950,00
- Oblazione corpi aggiunti e interessi: (Euro/mq. 100,00)	€. 4.650,00
- Oblazione portico e interessi: (Euro/mq. 100,00*0,60)	€. 1.512,00
- Oblazione corpo originario e interessi: (Euro/mq. 100,00*0,60)	€. 3.042,00
- Parcella Tecnica (certific., idoneità statica, etc);	€. 1.500,00
- Tasse Comunali (trascr., dir. segr., sanitari, marche)	€. <u>700,00</u>
Totale	€. 12.354,00

Si è considerata la sanatoria anche per il corpo originario, formato dai due locali deposito, sia per la mancata autorizzazione del cambio di destinazione d'uso, sia per il mancato requisito delle altezze minime dei due locali.

Per quanto riguarda i vincoli della zona, da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina, non si sono riscontrati vincoli all'edificazione da parte degli Enti preposti.



Anche se non riguarda direttamente il fabbricato in questione, occorre considerare che nella zona esiste una fascia di “edificabilità vincolata” interessata da elementi strutturali tettonici. Pertanto, anche se la faglia ricade esternamente al fabbricato, dovranno valutarsi qualitativamente e quantitativamente i possibili effetti di eventuali risentimenti nel sito d’interesse. Per quanto riguarda le servitù, attualmente non ve ne sono di attive. Bisogna considerare, che l’immobile si trova circondato da particelle di terreno non oggetto del presente procedimento (Fig. 173 Part. 11 e 185), ed intestate a parenti dell’esecutato, ormai deceduti (allegati n. 4). Per questo motivo, qualora si dovesse procedere alla vendita dell’immobile, occorrerà istituire una servitù di passaggio per l’immobile in questione.

**Titolo di provenienza:** Come riportato nel certificato catastale e nella relazione ipocatastale, la nuda proprietà dell’intero della particella in questione pervenne all’esecutato Battacchi Vittorio Antonio da Arena Flora per denuncia di successione protocollata in data 02/04/2007 n. EN0018087 in atti dal 20/02/2012, Registrazione ad Enna Vol. 9990 n. 111 del 03/02/2012. Nella visura catastale risulta ancora oggi l’usufrutto dell’intero immobile a nome di Arena Antonino (nonno dell’esecutato) deceduto nel 1987, per cui si dovrebbe presentare riunificazione dell’usufrutto in capo all’odierno proprietario. A sua volta ad Arena Flora un 1/2 della nuda proprietà della particella n. 12 era pervenuta alla morte della madre Saccà Rosa in Arena, per testamento pubblico del 29/08/1980, Voltura in atti dal 14/05/1986, Repertorio n. 36352, Rogante Renda M. P. di Piazza Armerina, registrazione Enna n. 6372 del 04/11/1980. Mentre l’altro 1/2 della quota era pervenuta, sempre ad Arena Flora, per donazione da parte della sorella Arena Sarina, con atto pubblico del 24/07/1992, trascrizione in atti dal 12/02/1993 n. 46653 Rogante Di Salvo Liborio di Enna (registrazione n. 5605.1/1992).

**Valutazione del II° Lotto:** Si sono considerate le caratteristiche costruttive ed intrinseche dell’immobile, che trattasi di una casa isolata di campagna in un lotto intercluso, senza la possibilità di fruire di alcuna superficie di terreno oltre il fabbricato, e con la costituzione di una servitù di passaggio per l’accesso all’immobile. Pertanto si è proceduto alla determinazione del più probabile valore del fabbricato dell’immobile del II° Lotto con il metodo sintetico comparativo, a mezzo di confronto con beni simili alla tipologia trattata, mediante consultazione di agenzie immobiliari ed indagini sul territorio, utilizzando come parametro di riferimento la superficie netta. Non si è potuto riscontrare un valore indicativo delle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio, nella zona richiesta. Da quanto sopra, si è fissato il più probabile valore unitario di mercato per il bene, pari ad Euro/mq. 450,00. Pertanto, è stato possibile ricavare il più probabile valore di mercato



dell'immobile del II° Lotto come segue: (mq. 86,93) x Euro/mq. 450,00 = Euro 39.118,50

Al valore di mercato di cui sopra, occorre detrarre l'importo per gli oneri e le spese riguardanti la sanatoria dell'immobile, ottenendo un valore commerciale dello stesso come segue: (39.118,50 – 12.354,00) = **Euro 26.764,50**.

Stante che i millesimi della nuda proprietà dell'immobile del II° lotto sono pari all'intero, si ha che il valore della quota eseguita a Battacchi Vittorio Antonio risulta pari ad Euro 26.764,50.

### **3.0 - Formalità esistenti nel ventennio, anteriori alla trascrizione pignoramento:**

Come riportato nella relazione notarile, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, non vi sono formalità a favore e contro in riferimento agli immobili oggetto del presente procedimento.

**Pignoramento immobiliare** del 14/01/2019, Repertorio n. 31 del Tribunale di Enna a favore Tormina Francesco di Piazza Armerina;

**Ipoteca giudiziale** iscritta ad Enna in data 21 Aprile 2015 al R.G. n. 327/2015 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna Repertorio n. 281 a favore di Taormina Francesco di Piazza Armerina.

### **4.0 - CONCLUSIONI**

In risposta ai quesiti, si espone quanto segue:

A) Per quanto riguarda la descrizione degli immobili pignorati, con riferimento ai dati catastali, ubicazione, confini e caratteristiche costruttive ci si è pronunciati ai diversi paragrafi del II° capitolo, in merito ai due lotti.

B) I dati risultanti dalla documentazione catastale non corrispondono in buona parte con quelli riscontrati sui luoghi, per la presenza di opere interne e di una terrazza verandata nel I° Lotto, e di variazioni sostanziali con corpi aggiunti nel II° Lotto. Per quanto riguarda le particolarità in merito si rinvia rispettivamente ai paragrafi Regolarità edilizia dei capitoli 2.1. e 2.2..

C) Per quanto riguarda la proprietà dei beni in capo al debitore e la comproprietà degli stessi, si ci è pronunciati nei dati catastali dei due lotti.

D) Per quanto riguarda la provenienza dei beni, si ci è pronunciati nei paragrafi "titoli di provenienza" nei capitoli 2.1. – 2.2..

E) Come riportato nella relazione notarile, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, non vi sono formalità a favore e contro in riferimento agli immobili oggetto del presente procedimento.



F) Per quanto riguarda la regolarità urbanistica – edilizia degli immobili, si sono riscontrate delle irregolarità, si sono calcolati gli oneri di sanatoria qualora si potesse procedere ai sensi del Capo IV, art 31 e 32 della L. 47/85, pronunciandosi ai paragrafi dei capitoli 2.1. – 2.2..

G) Per quanto riguarda la certificazione energetica, si è provveduto a redigere l’attestato di prestazione energetica (APE) dell’appartamento al 3° piano, in quanto non oggetto di sanatoria edilizia ai sensi del Capo IV, art 31 e 32 della L. 47/85, ma di una pratica di regolarizzazione urbanistica, definendo gli indici di prestazione energetica dell’involucro globale e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n.192. Per quanto riguarda le particolarità in merito si rinvia rispettivamente al paragrafo certificato energetico del capitolo 2.1.. Per l’altro fabbricato (capitolo 2.2) non si è proceduto a redigere il certificato energetico, in quanto oggetto di eventuale sanatoria edilizia ai sensi del Capo IV, art 31 e 32 della L. 47/85.

H) Per gli immobili in questione, è stato possibile ricavare il più probabile **valore di mercato** pari ad un complessivo di **Euro 99.343,50** a cui si sono detratti gli **oneri** per le eventuali sanatorie edilizie ed altre spese, per un complessivo di **Euro 14.670,00**, ottenendo un **valore commerciale** complessivo degli immobili pari ad **Euro 84.673,50**. Per quanto riguarda le particolarità in merito si rinvia rispettivamente ai paragrafi “valutazione” dei capitoli 2.1. e 2.2..

I) Per quanto riguarda la divisibilità degli immobili, con ulteriore frazionamento, non si è ritenuto opportuno procedere ad una ulteriore suddivisione, come riferito rispettivamente ai capitoli 2.1. e 2.2.

La presente relazione con i relativi allegati, viene trasmessa telematicamente al Tribunale di Enna, una copia cartacea viene depositata in cancelleria per il Sig. Giudice dell’Esecuzione Immobiliare, mentre due copie vengono spedite per Raccomandata e PEC a ciascuna delle parti interessate dalla procedura. Si allegano anche due CD comprendenti copie della relazione, degli allegati e delle fotografie.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Il C. T. U.  
(Ing. Ernesto Conti)

