

M.R. STUDIO DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE**Ing. Annalisa Renna**

Via Lo Bue 11- 94100 Enna

Tel.0935/1865647-fax 09351866665-cell.347/0652692

Email: rennaannalisa@tiscali.it

Pec: annalisa.renna@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**PROC.N.63/2025**CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.DEBITORE: MENTASTRO MALKO FRANCESCO

Data notifica precetto	27.05.2025	Data accettazione incarico CTU	30.09.2025
Data notifica pignoramento	07.08.2025	Data audizione art. 498 cpc, e per la modalità di vendita art.569 del cpc	10.12.2025
Data udienza nomina CTU	27.09.2025		

Giudice Onorario dell'esecuzione: Dott. Nunzio Noto

C.T.U.: Ing. Annalisa Renna

INDICE

PREMESSA	PAG3
QUADRO DELLE ATTIVITA SVOLTE.....	PAG4
QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG5
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG11
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	PAG11
2.DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG15
3.STATO OCCUPATIVO.....	PAG19
4. PROVENIENZA.....	PAG20
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG22
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG24
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE RE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG25
8. CONSISTENZA.....	PAG27
9. STIMA.....	PAG29
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG37
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	PAG37
 ALLEGATI	

- 1) *Visura catastale attuale e visura catastale storica;*
- 2) *Estratto di mappa e Planimetria Catastale;*
- 3) *Allegato fotografico;*
- 4) *APE;*
- 5) *Certificato di collaudo statico e Parere di Ammissibilità;*
- 6) *Libretto impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria, Dichiarazione conformità impianto elettrico;*
- 7) *Atto di compravendita;*
- 8) *Documentazione Condominiale;*
- 9) *Regolamento di condominio;*
- 10) *Documentazione Edilizia ed urbanistica complesso Fabbricati;*
- 11) *Documentazione Edilizia ed urbanistica immobile.*
- 12) *Ispezione ipotecaria*
- 13) *Copia privacy*

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

1. Accettazione incarico CTU in data 30.09.2025;
2. Sopralluogo presso l'immobile oggetto della Procedura in data 24.10.2025;
3. Esame degli atti del procedimento, studio del fascicolo;
4. Reperimento documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.I.;
5. rilievo fotografico e rilievo metrico con strumentazione laser;
6. analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
7. indagini di mercato;
8. stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti;
9. Redazione ed invio alla Regione Sicilia attestato: APE;
10. Deposito al Tribunale di Enna, ed invio copia della relazione di consulenza tecnica alle parti: con PEC all' Avv. Andrea Fioretti per la parte attrice; con A/R alla parte convenuta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con PEC all'Avv. Valentina Di Vita custode giudiziario, in data 10.11.2025

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita dalla sottoscritta CTU la seguente documentazione:

- Atto di compravendita Copia (Archivio notarile di Enna n. 2195938 in data 28.10.2025);
- Visura attuale degli immobili (Agenzia del Territorio di Enna);
- Visura storica degli immobili (Agenzia del Territorio di Enna);
- Ispezione ipotecaria (Agenzia delle Entrate di Enna);
- Richiesta documentazione edilizia (Comune di Enna acquisita in data 03.11.2025)
- Documentazione relativa al Condominio "Residence S.Anna" (Amministratore: Ing. Saverio Cuci in data 01.10.2025)

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

*1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando*

*se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

*1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

2. DESCRIZIONE DEI BENI

*a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*

*b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

*c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*

*d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;*

e) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.*

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) *indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*

b) *in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*

b) *indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) *verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*
- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

*5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):*

- *iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;*

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- *sui millesimi dell'unità,*
- *sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,*
- *sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),*
- *sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,*
- *su eventuali problematiche strutturali,*

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite*
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice*
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile*
- 4) documentazione edilizia reperita*
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere*
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili*
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.*



Risposte ai quesiti posti dal giudice istruttore

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(vedi allegato 1 visura catastale attuale e visura catastale storica)

(vedi allegato 2 estratto di mappa e planimetria catastale)

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando*

*se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni**, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

1.1-4) Il bene oggetto di pignoramento si trova in Enna Bassa Via Rosario Livatino n. 112, è un appartamento posto all'interno del Condominio "Residence S. Anna":

Esso confina a:

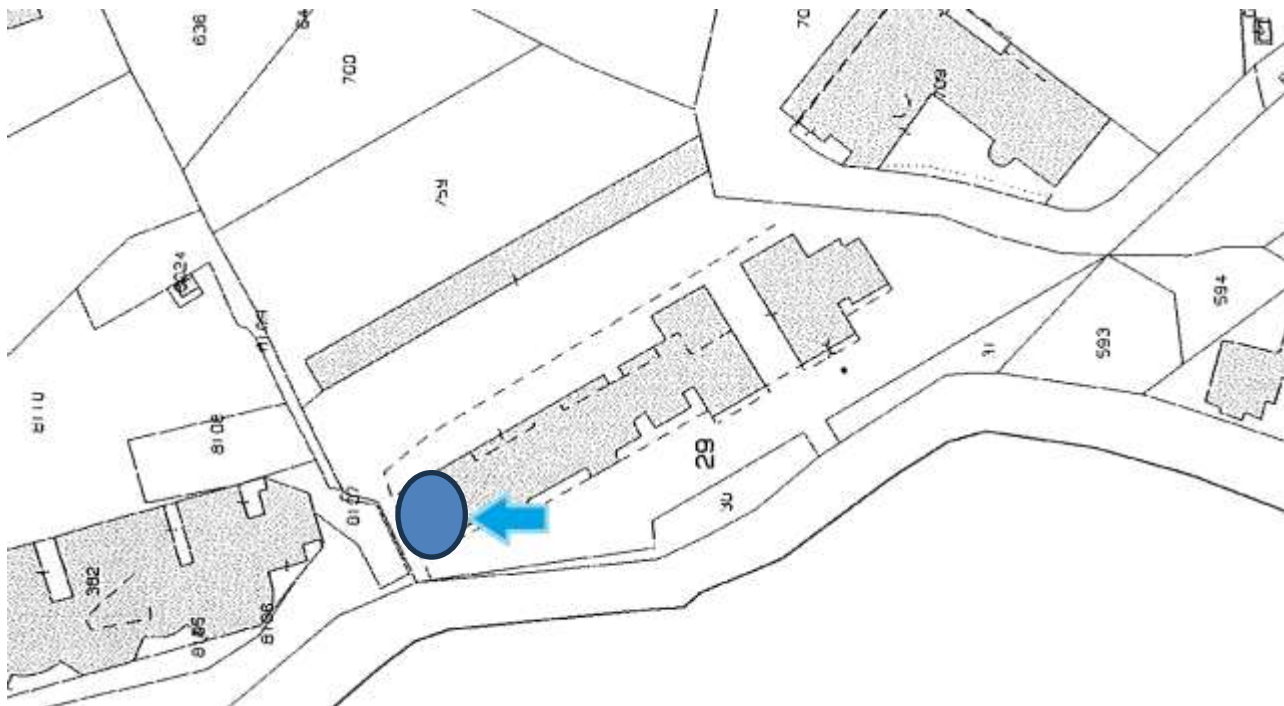
- Nord con la stradella di collegamento tra fabbricati;
- Est con la corte comune condominiale, e da essa si ha l'accesso agli immobili;
- Sud con altra ditta e con la SS561;
- Ovest con la SS561;



L'immobile è censito al N.C.E.U. come di seguito riportato:

Fg.	Particella	Sub	DATI DEL CLASSAMENTO DERIVATI DA Dal 23/06/2010
80	29	27	Diversa distribuzione degli spazi interni del 23/06/2010 Pratica n. EN0091543 in atti dal 23/06/2010 diversa distribuzione degli spazi interni (n.3506.1/2010)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa:



Di seguito la planimetria Catastale aggiornata in data 23/06/2010 con prot. n. EN0091543



Il pignoramento riguarda la proprietà 1/1:

-PROPRIETARIO DEL BENE:

██████████ nato a Enna (EN) il (██████████) Proprieta' 1/1

COMPRAVVENDITA-Atto del 14.03.2006- Notaio Fiorenza Grazia-Rep. N. 27748 raccolta n. 10838.

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

1.5) Dalla Verifica risultano corrispondenti i dati delle certificazioni catastali, con l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

-certificazione catastale

- Dati identificativi:

Comune di ENNA (C342) (EN) Foglio 80 Particella 29 sub 27

ABITAZIONE A/2

CONSTISTENZA 9,5 vani

INDIRIZZO via Rosario Livatino n.112.

- Intestazione attuale dell'immobile:

1- [REDACTED] nato a ENNA (EN) il [REDACTED] Proprietà 1/1

COMPRAVVENDITA-Atto del 14.03.2006- Notaio Fiorenza Grazia-Rep. N. 27748 raccolta n. 10838.

- atto di Pignoramento

Pignoramento notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Enna in data 7 agosto 2025 repertorio n. 886 a favore Amco-assetmanagement company s.p.a. sede in Milano Codice fiscale e P.IVA05828330638 e contro [REDACTED]

Il pignoramento riguarda la proprietà del bene, nella quota di 1/1

- nota di trascrizione

TRASCRIZIONE presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Enna ai numeri di registro particolare 5848 e registro generale 6757 in data 16 settembre 2025 a favore Amco-assetmanagement company s.p.a. sede in Milano C. F: e P.IVA05828330638 e contro [REDACTED]

2. DESCRIZIONE DEI BENI

(vedi allegato 2 stratto di mappa e planimetria, vedi allegato 3 allegato fotografico, vedi allegato 4 APE, vedi allegato 5 certificato di collaudo statico e parere di ammissibilità, vedi allegato 6 libretto impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria dichiarazione di conformita' impianto elettrico)

- a) *fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*



Prospetto sud



Prospetto est

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento appartenente al Condominio denominato “Residence S. Anna”, ubicato in Enna Bassa Via Rosario Livatino al civico 112, posto all’interno di un complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica.

Il complesso di cui ne fa parte l’immobile in oggetto, è stato edificato in una zona semiperiferica, residenziale in espansione, con parecchie attività commerciali limitrofe.

L’intero fabbricato si sviluppa in elevazione, costituito da sette piani f.t. dal piano stradale ss561(sud), e cinque piani f.t. dalla corte comune (est), gli immobili presenti hanno destinazione d’uso di civile abitazione, solo al pt e al p1° lato ss561 hanno destinazione d’uso commerciale, ai piani interrati ci sono le autorimesse.

Lo stabile la cui struttura portante è in c.a. è stato ultimato verso la fine dell’anno 2003, esso è stato costruito con gli standard costruttivi moderni garantendo una base solida e sicura alla struttura, staticamente è in buone condizioni di conservazione e non presenta dissesti.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di lavori straordinari (il rivestimento esterno e’ stato recentemente realizzato con la tecnica del cappotto) Superbonus 110% secondo il Decreto n.34/2020 (Decreto Rilancio, art. 119) poi convertito in Legge n. 77/2020, che ha permesso di realizzare un intervento edilizio per il miglioramento energetico dell’intero edificio ottenendo uno sconto fiscale del 110%. Pertanto tali lavori di efficientamento energetico di cui ha usufruito l’intero complesso, ha fatto sì che i singoli appartamenti siano stati riqualificati energeticamente, apportando non solo una riduzione per l’impatto ambientale ma anche una diminuzione dei costi per riscaldare e raffreddare le abitazioni. Si è migliorato il comfort abitativo, favorendo una crescita sul valore degli immobili.

L’immobile oggetto della presente ha accesso da una corte comune condominiale, (corte ampia e spaziosa che ospita più parcheggi auto) esso è posto al PT rispetto all’ingresso del fabbricato condominiale; da entrambi i lati della corte si può accedere attraverso i cancelli.

E’ un immobile di buone caratteristiche, le cui ampie dimensioni soddisfano le esigenze familiari, gli spazi sono distribuiti in modo funzionale, i due servizi igienici ottimizzano la comodità quotidiana degli occupanti.

Si identifica una chiara separazione tra l’area destinata alle attività diurne e l’area destinata alle attività notturna, le finiture hanno una qualità costruttiva tipica delle finiture civili, ed assicurano un livello di comfort conforme agli standard contemporanei.

L’immobile è costituito da 9,5 vani, oltre servizi e accessori, composto da: “un ingresso delineato con una parete in cartongesso, dalla zona giorno: la cucina , la sala-pranzo ed il salotto in unico ambiente, la lavanderia, e dalla zona notte: due bagni, la camera da letto, la cameretta, e un ripostiglio, tali ambienti sono collegati da un disimpegno.

Le rifiniture esterne sono buone e non presentano segni di ammaloramento.

L’immobile ha una superficie catastale di mq 216,00 totale.

L’areazione e l’illuminazione dei locali sono da considerarsi buone essendo tutti i vani dotati di ampie finestrate.

Al momento del sopralluogo si è accertato quanto segue:

- L' ingresso è un vano, pavimentato con gres porcellanato lucido di colorazione chiara di gradevole effetto e tonalità, le pareti tinteggiate e il soffitto rivestito in cartongesso;
- La cucina-sala da pranzo e salotto, essi costituiscono ambiente unico è pavimentato con gres porcellanato lucido di colorazione chiara di gradevole effetto e tonalità, le pareti tinteggiate e il soffitto rivestito in cartongesso, sulla superficie di alcune pareti su di un pilastro è stata applicata una pietra decorativa che rende l'ambiente gradevole ed accogliente;
- Il bagno principale è pavimentato e piastrellato con rivestimenti in ceramica di buone rifiniture, è presente la vasca idromassaggio, una parete separa la vasca e i lavabi con il wc e il bidet;
- Il secondo bagno e la lavanderia sono pavimentati e piastrellati con rivestimenti in ceramica;
- La camera da letto è pavimentata con gres porcellanato lucido di colorazione chiara di gradevole effetto e tonalità, le pareti tinteggiate e il soffitto rivestito in cartongesso,
- La cameretta è pavimentata con gres porcellanato lucido di colorazione chiara di gradevole effetto e tonalità, le pareti tinteggiate e il soffitto rivestito in cartongesso,

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibile.

- L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, gli scarichi delle acque luride vengono smaltite nella pubblica fognatura; per le acque piovane vi sono adeguati sistemi di allontanamento.

Il bene oggetto di pignoramento, non presenta delle barriere architettoniche.

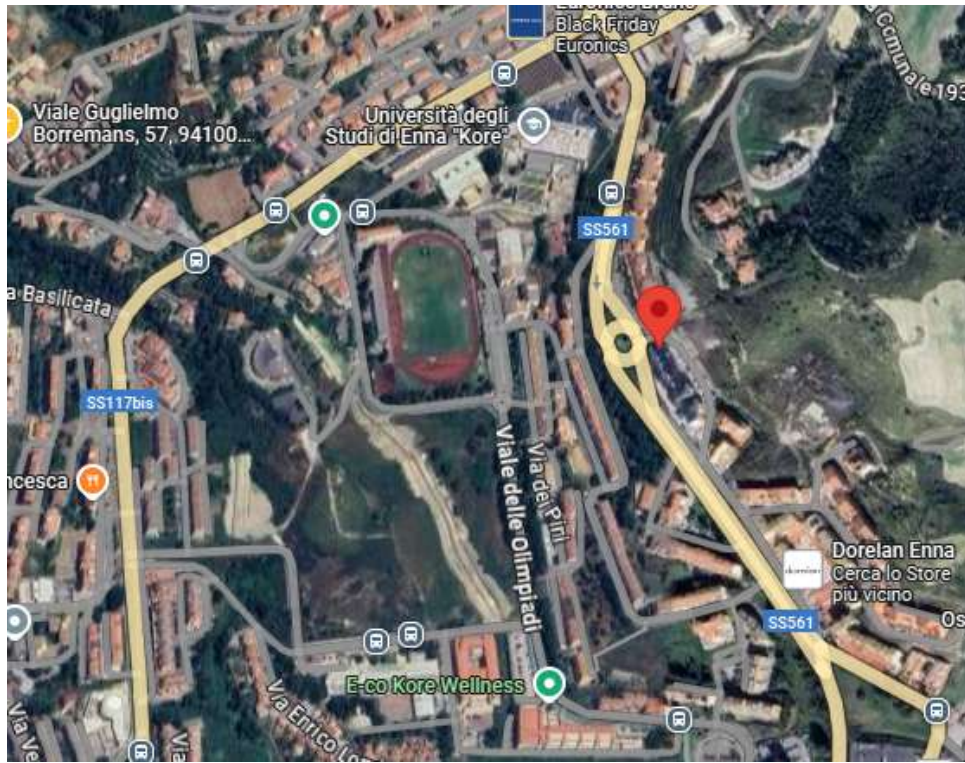
*b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

L'immobile in oggetto, è ubicato in una zona del paese in espansione, semiperiferica di tipo residenziale ben servita dai mezzi pubblici. In tale zona a circa 200m si trovano minimarket e altre attività commerciali tipiche delle zone residenziali.

Esso è ubicato a Enna Bassa, dista circa 3,5 Km dal centro storico ovvero da Enna Alta.



Si riporta l'ubicazione in mappa, e un allegato fotografico con l'indicazione del fabbricato:



Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio del fabbricato, e ad esso allacciate sono la rete idrica e fognaria la rete di distribuzione dell'energia elettrica la rete telefonica e la pubblica illuminazione.

Le urbanizzazioni secondarie sono localizzate a circa 400 m dall'immobile come scuole, la chiesa, le palestre ecc..

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'APE poiché l'immobile oggetto della presente non ne possiede.

L'immobile ha una classe energetica "E" (si allega alla presente) (vedi allegato 4 APE)

*d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;*

Il certificato di idoneità statica è un documento che stabilisce le condizioni di sicurezza delle strutture portanti di un edificio.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna risulta agli atti:

-CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO in data 31.07.2002 secondo quanto disposto dall'art.7 della 1086/71, per l'intero complesso di fabbricati;

e successivo

-PARERE DI AMMISSIBILITA' in data 17.02.2003 per le opere abusivamente realizzate (e successivamente sanate) ai sensi della Legge n. 64/74

*e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;*

La sottoscritta ha acquisito copia della documentazione relativa agli impianti ovvero:

-Libretto di impianto per la climatizzazione;

-Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico alla regola d'arte.

*f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

(vedi allegato 3 allegato fotografico)

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto della presente relazione di stima, è occupato ed abitato da [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietario per la quota di 1/1.

4. **PROVENIENZA** (vedi allegato7 atto di compravendita)

- a) *indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*

PROVENIENZA DEL BENE:

Atto di compravendita del 14.03.2006 Notaio Grazia Fiorenza, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Enna e Nicosia Repertorio n. 27748 Raccolta 10838, registrato ad Enna il 14.03.2006 al n. 496.

Atto di Compravendita fra la parte venditrice [REDACTED] nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società "[REDACTED]" e la parte acquirente Sig. [REDACTED]

(Si riporta in allegato7 la copia all'atto di compravendita)

- b) *in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*

Nessun titolo ereditario.

indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

Dalla Certificazione Notarile emessa ai sensi della legge n.302/98, e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c. p. c. si evince:

Comune di Enna l'immobile riportato nel catasto di Enna:

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla via Rosario Livatino n. 112 di vani 9,5 riportato al NCEU al foglio 80 particella 29 subalterno 27 rendita €677, 07

attuale proprietario

[REDACTED] per i diritti pari a 1/ 1 ed in piena proprietà.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 27 di cui alla procedura ed altri immobili NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 26, NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 109 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fiorenza Grazia del 14 marzo 2006 repertorio n. 27748/10838 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 15 marzo 2006 al numero di registro generale 3439 e numero di registro particolare 2369 da [REDACTED] con sede in Enna C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Enna.

██████████ con sede in Enna ██████████ per i diritti pari a 6/18 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 80 Particella 29, NCEU Foglio 80 Particella 267, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Romano Salvatore del 19 maggio 1994 repertorio n. 134204 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 16 giugno 1994 al numero di registro generale 5078 e numero di registro particolare 4355 da ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà, ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Enna.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 dicembre 2004 ai nn. 13244/9937 di rettifica (Non riguarda).

A ██████████ con sede in Enna ██████████ per i diritti pari a 12/18 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 80 Particella 29, NCEU Foglio 80 Particella 267, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Romano Salvatore del 19 maggio 1994 repertorio n. 134204 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 16 giugno 1994 al numero di registro generale 5077 e numero di registro particolare 4354 da ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 4/18 di piena proprietà, ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 4/18 di piena proprietà, ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 4/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Enna.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 16/09/2025

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Fiorenza Grazia del 14 marzo 2006 repertorio n. 27751/10841 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 15 marzo 2006 al numero generale 3442 e al numero particolare 820 a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo Via Vaglica N.22, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 25 anni, a carico di ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 27 sito nel comune di Enna.

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Enna del 13 settembre 2020 repertorio n. 455/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 17 giugno 2021 al numero generale 4344 e al numero particolare 215 a favore di ██████████
 ██████████ per capitale di € 5.579,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00, a carico di ██████████
 ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 27, NCEU Foglio 39 Particella 10059 Subalterno 30 sito nel comune di Enna ed altro immobile.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giuda Tribunale Di Enna del 7 agosto 2025 repertorio n. 886 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 16 settembre 2025 al numero generale 6757 e al numero particolare 5848 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 80 Particella 29 Subalterno 27 sito nel comune di Enna.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 16/09/2025

Per l'immobile sito nel Comune di Enna come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 29 Subalterno 27 deriva dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 80 Particella 29 e Particella 267 in base alla nota di variazione del 31.01.2003.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **(vedi allegato 8 documenti condominiali, vedi allegato 12 ispezione ipotecaria)**

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*
- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Per l'immobile oggetto della presente vi sono solo oneri da versare nei confronti del condominio '██████████' come riportati dai documenti di bilanci acquisiti dall'amministratore pro-tempore ██████████ (vedi allegato n. 8 documenti condominiali).

*5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):*

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originare dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente CTU mediante il servizio di consultazione telematica Sister2, sia per nominativo sia per immobili, elenco sintetico senza restrizioni più estrazione di note al ventennio alla data del 09.11.2025 risulta: (vedi allegato 12 ispezione ipotecaria)

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
(vedi allegato 8 documenti condominiali, vedi allegato 9 Regolamento condominiale)

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Il bene oggetto della presente è un immobile in condominio di seguito si riportano informazioni pervenute dall'Amministratore con pec del 01.10.2025 a seguito della richiesta effettuata dalla sottoscritta CTU.

- 1) Millesimi di proprietà (Tab. A) : 15,780
 - 2) Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato : € 1.332,00 (da bilancio di previsione anno 2025). Alla data odierna non risultano spese straordinarie formalmente deliberate a carico dell'unità immobiliare in oggetto.
 - 3) Posizione debitoria :
 - Anno in corso € **1.110,00** (preventivo anno 2025)
 - Anno 2024 € **1.738,70** (consuntivo anno 2024)
 - Anno 2023 € 802,08 (consuntivo anno 2023)
 - Anno 2022 € 196,02 (consuntivo anno 2022)
 - Anno 2021 € 222,67 (consuntivo anno 2021)
 - Anno 2020 € 1.313,86 (consuntivo anno 2020)
 - Anno 2019 € 745,59 (consuntivo anno 2019)
 - Anno 2018 € 1.489,59 (consuntivo anno 2018)
 - 4) Non risultano, allo stato attuale, procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio
 - 5) Non ci sono, allo stato attuale, problematiche strutturali relative al fabbricato condominiale
- Si allega copia del regolamento condominiale

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

(vedi allegato10 documentazione edilizia- urbanistica complesso fabbricati, vedi allegato 11documentazione edilizia-urbanistica dell'immobile)

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

L'unità immobiliare in oggetto appartiene ad un fabbricato condominiale. Attraverso le ricerche presso gli uffici competenti si è acquisita tutta la documentazione necessaria per verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

L'immobile oggetto della presente risulta essere conforme, e possiede la regolarità edilizia, urbanistica e catastale e da sopralluogo si evince la corrispondenza.

REGOLARITA':

- **COMPLESSO EDILIZIO:**
 - Conformità al progetto approvato dalla C.E.C. Nella seduta del 27/10/95, assistito dalla concessione edilizia n. 96/44 del 19/03/96 e invariante in corso d'opera approvato dalla CEC nella seduta 20/03/2002 assistito dalla concessione edilizia n.2002/095 del 28/08/2002 ai sensi dell'articolo 220 del TU.;
 - Collaudo Statico effettuato dall'Ing P.Parrino e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna ai sensi della L. 05/11/71 n. 1086 art. 7, il 12/ 08/ 2002 protocollo n.10413;
 - Certificato di ammissibilità rilasciato dall'Ufficio Genio Civile in data 17/ 02/ 2003 prot n. 532;
 - Certificato Catastale di Unità Immobiliare Urbana rilasciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Enna in data 31/01/2003 prot.n.7827;
 - Dichiarazioni di conformità certificati, di collaudo degli impianti installati in rispetto alla legge 03/03/90 n.46;
 - Autorizzazione di allaccio fognatura privata a quella pubblica n.18/99 del 7/7/99;
 - Deposito del progetto ai sensi della legge n.10/91 su risparmio energetico del 3/3/03 prot. n.11813;
 - Conformità al Progetto approvato dalla CEC N. 2002/095 variante in corso d'opera (art.15 della legge 47/85) pratica edilizia n. 2001/0117;
- **IMMOBILE**
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1550/2006;
 - Comunicazione opere interne L.R. 37/85 art.9 con prot. n. 12773 del 10.03.2010;
 - Abitabilità al n.717/ 2010 in data 05.08.2010;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

L'immobile in oggetto possiede l'abitabilità al n.717/ 2010 in data 05.08.2010 (si allega alla presente)

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

Nessun vicolo di espropriazione

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

L'immobile risulta completamente edificato, non può essere ampliato, né ha potenziali edificatorie ulteriori alla cubatura realizzata.

L'intera opera non risulta abusiva, né risultano parti di essa abusive o difformi al progetto autorizzato o alla concessione in sanatoria rilasciata.

8. CONSISTENZA

(vedi allegato 2 estratto di mappa e planimetria catastale)

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Questa applicazione serve per calcolare la superficie commerciale delle principali tipologie di immobili (appartamenti, ville, negozi, uffici ecc...) considerando le relative pertinenze, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Se non conosci la superficie complessiva dei vani principali e dei vani accessori diretti li puoi inserire uno alla volta, selezionando l'opzione: "Singoli Vani".

Le pertinenze invece vanno indicate separatamente selezionandole per nome. Dovrai solo specificare se la pertinenza è comunicante con l'immobile principale, ma ti sarà richiesto solo se l'informazione è necessaria per il calcolo.

Il motivo per cui è necessario inserire le singole pertinenze è perché le loro caratteristiche determinano le modalità di calcolo della superficie commerciale (pertinenza di servizio o di ornamento, coperta o scoperta, comunicante o non comunicante).

Le pertinenze sono da specificare se la pertinenza è comunicante con l'immobile principale, o meno.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.

La superficie commerciale si ottiene sommando:

1. la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'immobile;
2. la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto,
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.
3. la superficie delle pertinenze esclusive di servizio calcolata nella misura:
 - del 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto
 - del 25%, se non comunicanti;
4. la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura:

- del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti.
Nota: solo per gli immobili classificati come ville o villini (categorie catastali A/7 e A/8) tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti.
- del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato.

L'immobile si sviluppa in un unico piano esattamente al PT del fabbricato condominiale di cui si ha accesso dalla corte comune condominiale:

calcolo della consistenza dell'immobile:

	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie commerciale totale dei vani, comprensiva dei muri le cui dimensioni sono state calcolate con i criteri OMI	Mq 208,50
Superficie commerciale Terrazzo mq 60,00 al: per 25,00mq al 30%= 7,5 mq i rimanenti 35,00mq al 10%= 3,50 mq	Mq 11,00
Superficie commerciale Balconi: mq 8,00 al 10%= 0,8 mq mq 4,0 al 10%=0,40mq mq 13,00 al 10%=1,30 mq	Mq 2,50
TOTALE	mq 222,00

La Superficie Commerciale dell'immobile è di mq 222,00

SUPERFICIE COMMERCIALE Mq 222,00



9.STIMA

a) *indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;*

b) *indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:*

- *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

- *decurtazioni relative a:*

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- bonifiche da eventuali rifiuti,*
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),*
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.*
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

c) *in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*

d) *nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato*

e) *anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.*

a) Criteri di stima

Fonti di informazione: Agenzia del territorio e Mercato Immobiliare

Al fine di una maggiore attendibilità della stima dell'immobile, la valutazione sarà eseguita con due differenti criteri:

- il criterio del più probabile valore di mercato;
 - il criterio del più probabile valore di capitalizzazione.
-
- **criterio del più probabile valore di mercato**

informazioni Agenzia del territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

[Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2](#)

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Periferica/S.S. 121BIS - S.S. 561 - S.P. 1 - S.P. 29 - VIA V. VENETO - VIA TOSCANA - VIA MARCHE - VIALE DELLE MAGNOLIE - PIAZZA P. MATTARELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1450	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	410	610	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,3	2,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	1400	1950	L	5,1	6,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: ottimo, normale, scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Mercato Immobiliare: Ricarica sui comparabol:

comparabol	Valore commerciale	Superficie commerciale	Caratteristiche	Stato manutentivo	€/mq
1. Viale unità d'Italia	190000,00	Mq 250	2° piano con ascensore su 3 livelli	abitabile	760,00€/mq circa
2. Via Boris Giuliano	230000,00	Mq 136	2° piano con ascensore	Abitabile	1691,00€/mq circa
3. Via Boris Giuliano	21000,00	Mq 130,00	3° piano con ascensore	abitabile	1615,00€/mq

Quando si parla di stimare un immobile con metodo sintetico, si parla di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, quindi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il primo parametro tecnico da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Successivamente si dovrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Da quanto esposto in precedenza, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, condotta, si è avuto modo di constatare che per le unità immobiliari di analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle degli immobili oggetto del procedimento a lavorazioni ultimate quindi valore "potenziale", il quale viene reso al valore attuale quindi ad oggi A/2 da dei coefficienti incrementali e decrementali che costituiscono un globale riferimento nei termini economici del valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura "oggi"; si attribuisce il probabile valore di mercato al nostro immobile oggetto di procedura:

Parametri utilizzati**ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI INCREMENTALI O DECREMENTALI PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (criterio di stima più probabile valore di mercato)****1. PARAMETRO DI ZONA:**

°ubicazione e utenza: immobile è situato in una posizione buona fruibile di reti di servizi, l'affaccio in pubblica via è funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{zub}=1.05$

°posizione: l'esposizione è buona, l'immobile riceve aria e luce in tutti gli ambienti, si attribuisce un valore incrementale di $K_{zpo}=1.05$

Coefficiente di zona per l'immobile in oggetto è $K_{zub} * K_{zpo}=1.1025$

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO

°strutturali: nessun quadro di dissesto e fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni, attribuisce un valore incrementale di $K_{cstr}=1.00$

°finiture: le caratteristiche di finitura, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile e considerando sia quelle esterne che quelle interne, possono considerarsi buone si attribuisce un valore di $K_{zfi}=0.985$

°impianti: gli impianti presenti nell'immobile, elettrico, idrico e di riscaldamento con verifica a vista e senza prove strumentali, sono funzionanti e di essi è presente la documentazione certificata, si attribuisce un valore di $K_{zimp}=0.985$

Coefficiente costruttivo per l'immobile in oggetto è $K_{cst} * K_{cfi} * K_{zimp}=0.97$

3. PARAMETRO FUNZIONALE

L'immobile possiede caratteristiche intrinseche e strutturali, e di regolarità edilizia ed urbanistica che ne determinano l'incremento di valore.

Coefficiente funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{funz}=1.00$

4. PARAMETRO URBANISTICO-CATASTALE

Non vi sono né incongruenze urbanistiche e né catastali,

Coefficiente urbanistico-catastale si attribuisce un valore di $K_{urb}-K_{cat}=1.00$

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE

Buona possibilità nel trasformare gli spazi interni.

Coefficiente di trasformazione si attribuisce un valore di $K_{trasf.}=1.00$

6. PARAMETRO ARCHITETTONICO

Vi sono piccoli elementi caratteristici che danno rilevanza architettonica

Coefficiente architettonico si attribuisce un valore di $K_{arch.}=1.00$

Il coefficiente correttivo è il prodotto dei coefficienti:

Coefficiente correttivo:1,069

il prezzo unitario medio reale nella compravendita riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

-Unità immobiliare di tipo A/2 con stato di conservazione normale da 1450,00 a 1700,00 €/mq;

IMMOBILE:

Valore unitario virtuale 1500,00 €/mq

Valore unitario per l'immobile €/mq* coefficiente correttivo $1500,00 * 1,069 = 1603,50 €/mq$

Valore unitario attribuito per l'immobile A/2 in oggetto è di 1600,00€/mq

Superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è di 222,00mq

STIMA IMMOBILE $1600,00 €/mq * 222,00mq = €355200,00$

Stima valore di mercato dell'immobile è di €355200,00

(diconsi trecentocinquantaquemiladuecento euro,00)

- **il criterio del più probabile valore di capitalizzazione**

I prezzi delle locazioni in zona, immobili con destinazione d'uso civile abitazione, con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelli dell'immobile oggetto del procedimento, il prezzo unitario medio reale nella locazione riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

- Unità immobiliare di tipo A/2 abitazione civile con stato di conservazione normale: 4,1 – 5,8 €/mq al mese;

IMMOBILE

Valore unitario 5,4 €/mq al mese.

Consistenza del fabbricato mq 222,00

–reddito lordo mensile $5,4 \times 222,0\text{mq} = 1198,80 \text{ €/mese}$

–reddito lordo annuo $\text{€ } 1198,80 \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 14385,60$;

–spese e imposte complessive $\text{€ } 1438,56$ (circa il 10% del reddito lordo);

–reddito netto $\text{€ } 14385,60 - 1438,56 = \text{€ } 12947,04$

– saggio di capitalizzazione 4%.

Calcolo del valore di capitalizzazione:

$$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} = \text{€ } 12947,04 / 4\% = \text{€ } 323676,00$$

STIMA immobile con criterio di capitalizzazione $\text{€ } 323676,00$

Considerando la media aritmetica dei due criteri si ottiene:

$(\text{valore di mercato} + \text{valore di capitalizzazione}) / 2$

$$(355200,00 + 323676,00) / 2 = 339438,00\text{€}$$

b) stima

Stima dell'immobile in oggetto:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE € 340000,00

(diconsi trecentoquarantamila euro,00)

c) -decurtazioni relative a:

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

Come da documentazione acquisita dall'amministratore condominiale pro-tempore Ing. Saverio Cuci:

Stralcio:

-Anno in corso €1110,00 (preventivo anno 2025):

-Anno 2024 €1738,70 (consuntivo anno 2024);

-Anno 2023 €802,08 (consuntivo anno 2023);

TOTALE DEBITO Vs IL CONDOMINIO RESIDENCE S.ANNA €3650,78

(diconsi tremilaseicentocinquantaeuro,78)

d) occupato dall'esecutato, la quota pignorata 1/1

e) il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni:

Il valore dell'immobile corrispondente alla quota pignorata ovvero pari ad 1/1, considerando che sono da saldare le quote condominiali

valore dell'immobile- spese da sostenere

(€340000,00-3650,78€)=336349,22€

(diconsi treccentotrentaseimilatrccentoquarantanove euro,22)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

Per l'immobile oggetto della presente non vi è nessun contratto di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

a) b) c) L'immobile oggetto di pignoramento, identificato al

NCEU Fg.80 part.29 sub 27, costituisce unico lotto indivisibile.

ALLEGATI:

- 1) *Visura catastale attuale e visura catastale storica;*
- 2) *Estratto di mappa e Planimetria Catastale;*
- 3) *Allegato fotografico;*
- 4) *APE;*
- 5) *Certificato di collaudo statico e Parere di Ammissibilità;*
- 6) *Libretto impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria, Dichiarazione conformità impianto elettrico;*
- 7) *Atto di compravendita;*
- 8) *Documentazione Condominiale;*
- 9) *Regolamento di condominio;*
- 10) *Documentazione Edilizia ed urbanistica complesso Fabbricati;*
- 11) *Documentazione Edilizia ed urbanistica immobile.*
- 12) *Ispezione ipotecaria*
- 13) *Copia privacy*

Conclusioni

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Annalisa Renna

