

**TRIBUNALE DI ENNA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2023 R.G. Es.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

*IL C.T.U.*

*Ing. Filippo Scardino*

---

## **TRIBUNALE DI ENNA**

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 74/2023 R.G. Es.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### ***Premessa***

Con decreto del 07/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone l'accettazione entro e non oltre il giorno 07/02/2024.

In data 15/01/2024 il sottoscritto, inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito elencato:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI*
- 2. DESCRIZIONE DEI BENI*
- 3. STATO OCCUPATIVO*
- 4. PROVENIENZA*
- 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI*
- 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE*
- 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE*
- 8. CONSISTENZA*
- 9. STIMA*
- 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE*
- 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ*

#### ***Svolgimento delle operazioni di consulenza***

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

- in data 20/01/2024 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [\[Allegato n. 3\]](#) riguardante il bene immobile oggetto d'esecuzione;
- in data 22/01/2024 ha presentato istanza presso il Comune di Gagliano C.to ai fini del rilascio dei seguenti certificati:
  - Certificato storico di residenza;
  - Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
  - Certificato di stato di famiglia;
  - Certificato contestuale.

La relativa documentazione è stata acquisita in data 23/01/2024 in allegato alla relativa nota di trasmissione Prot. N. 973 [\[Allegato n. 11\]](#);

- in data 22/01/2024 ha presentato istanza presso il Comune di Gagliano C.to per acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica oltre che per prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in argomento. La relativa documentazione è stata acquisita in data 13/02/2024 in allegato alla relativa nota di trasmissione Prot. N. 1779 [\[Allegati n. 6 e n. 7\]](#);
- in data 22/01/2024 ha inviato istanza allo Studio Notarile del Dott. Alberto Maida al fine di acquisire copia dell'atto di trasferimento, in favore degli odierni esecutati, dell'immobile oggetto di pignoramento. La relativa documentazione è stata acquisita in data 09/02/2024 [\[Vedasi Allegato n. 12\]](#);
- In data 20/03/2024 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le visure catastali storiche aggiornate [\[allegato n. 4\]](#) e le planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico [\[allegato n. 5\]](#) riguardanti l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione;
- in data 28/03/2022 ha presentato istanza presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna al fine di prendere visione ed estrarre copia del certificato di Collaudo delle strutture inerenti l'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 03/04/2022 [\[allegato n. 13\]](#);
- in data 03/04/2024 ha eseguito accesso presso l'Archivio Notarile di Enna, al fine di acquisire copia dei titoli aventi ad oggetto il trasferimento del bene immobile oggetto di esecuzione e/o dei titoli nel contesto dei quali sono state costituite delle servitù gravanti sul bene immobile in argomento. La relativa documentazione è stata acquisita in data 10/04/2024;
- in data 27/04/2022 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [\[allegato n. 14 - ispezione ipotecaria aggiornata\]](#).

Le operazioni di sopralluogo, con relativo accesso al compendio immobiliare pignorato, hanno avuto inizio in data 09/02/2024. Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante della debitrice e del Custode Giudiziario, è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [\[Vedasi allegati n. 8 e n. 9\]](#).

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

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

### **1.1. Descrizione dei beni**

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 02/11/2023 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 01/12/2023 ai nn. 9255/8009 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti, risulta che il bene immobile, pignorato ai debitori eseguiti in favore della creditrice procedente, è quello di seguito riportato:

***“Appartamento per civile abitazione, facente parte del fabbricato sito in Comune di Gagliano Castelferrato (EN), Via Roma n. 592, composto da sei virgola cinque vani catastali, posto al piano terzo di detto fabbricato; confinante con la detta Via, con proprietà Catania e con proprietà Saraniti Russo, salvo migliori e più attuali confini.***

***Il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 13, particella 620, subalterno 11, piano 3, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 342,41”***

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]
13	620 (ex 544 - ex 227)	11	Gagliano C.to (EN) - VIA ROMA n. 592 - Piano 3	Appartamento adibito a civile abitazione	A/2	2	Euro: 342,41	6,5 vani	162

L'unità immobiliare urbana in argomento risulta ospitata da uno stabile condominiale avente accesso principale da Via Roma n. 592 e costituito da n. 4 elevazioni oltre piano sottotetto (mansarda). Al piano terra del menzionato stabile condominiale risultano ubicate n. 7 unità immobiliari destinate a garage, ai piani 1° - 2° e 4°, per quanto rilevabile agli atti catastali, sono presenti n. 6 *“unità in corso di costruzione”*, mentre, al 3° piano sono rilevabili n. 2 unità abitative (Sub 11 e Sub 12).

**L'appartamento** oggetto di esecuzione (**Sub 11**) risulta ubicato al 3° piano, lato strada pubblica (Via Roma).

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 8.1].

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2, n. 3 e n. 5 (Foto aeree, mappa catastale ed Elaborato Planimetrico).

## **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

L'Atto di Pignoramento, notificato in data 02/11/2023 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 01/12/2023 ai nn. 9255/8009 - risulta gravante, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni, sul diritto di piena proprietà dell'immobile sopra descritto appartenente ai coniugi **...OMISSIS...** Ulteriori informazioni in capo ai debitori (Certificato storico di residenza, Estratto per riassunto di atto di matrimonio, Certificato di stato di famiglia, Certificato contestuale, ecc.) si possono evincere dall'[allegato n. 11](#) della presente relazione (Documentazione servizi demografici).

## **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gagliano Castelferrato come segue:**

### **Appartamento – Foglio 18 – Part. 620 – Sub 11**

*Intestato a:* **...OMISSIS...**

*Quota:* 1/1 sul diritto di piena proprietà (1/2 ciascuno appartenente ai due debitori – coniugi tra loro)

*Dati identificativi:* Foglio 13 - Particella 620 - Sub 11

*Dati classamento:* Cat. A/2 - Classe 2

*Indirizzo:* Via Roma n. 592 – Piano 3°

*Consistenza:* Vani 6,5

*Rendita:* 342,41

*Superficie Catastale:* 162 mq

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

I dati sopra riportati derivano dalla costituzione catastale del 18/11/1996 protocollo n. C00504.1/1996 (In Corso Di Costruzione) e successivo aggiornamento catastale del 10/05/2004 - Pratica n. EN0031732 - Prot. n. 945.1/2004 (Ultimazione Fabbricato).

## **1.4. Coerenze**

Così come indicato nell'Elaborato Planimetrico riportato nell'[Allegato n. 5](#) della presente relazione, l'unità immobiliare in questione risulta confinante:

- ad ovest con area libera soprastante la corte comune (Sub 1) posta in adiacenza al prospetto principale;
- a Nord con area libera soprastante la particella di terreno censita con la particella n. 820 dello stesso foglio di mappa n. 13;
- ad Est, con vano scala comune, con appartamento altra ditta e con area libera soprastante la particella di terreno censita con la particella n. 794 dello stesso foglio di mappa n. 13;

- a Sud, con vano scala comune e con area libera soprastante la corte comune (Sub 1) posta in adiacenza al prospetto laterale.

Appare opportuno evidenziare che la corte comune (Sub 1 della particella 620) Non confina direttamente con la strada pubblica (Via Roma – tratto della S.P. n. 34). Infatti, il piazzale che consente l'accesso al fabbricato condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (piazzale già indicato come "Area a parcheggio" negli elaborati grafici di progetto), risulta parzialmente ricadente sulle particelle nn. 533-543 del foglio 13 che, per quanto rilevabile agli atti catastali, sono intestate a soggetti estranei al presente procedimento [\[Vedasi allegato n. 4\]](#).

Nel dettaglio:

- la particella 533 (ex 226) risulta per buona parte occupata dalla Strada Provinciale n. 34 (Gagliano-Troina), pertanto, è presumibile che sia stata interessata – per l'intero o in parte - da esproprio per pubblica utilità;
- La particella 543 risulta oggi intestata ad erede del sig. ...OMISSIS... (costruttore dell'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, deceduto in data 26/04/2016) il quale ne aveva acquisito la relativa proprietà per effetto dell'Atto di Permuta del 20/11/1991 ai rogiti del Notaio Saporito Giovanni – Rep. 8663 – Racc. 2778 – Reg. ad Enna in data 09/12/1991 al n. 3504 e Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 09/12/1991 ai nn. 9422/8295 [\[Vedasi Allegato n. 12\]](#).

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

Per quanto rilevabile, non si evidenzia alcuna discrepanza tra l'identificazione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento notificato in data 02/11/2023 (riportato fra gli atti di causa) e la relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, presentata in data 01/12/2023 e registrata al n. 9255 del registro generale e n. 8009 del registro particolare.

## **Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

*Comune:* di Gagliano Castelferrato

*Fascia/zona OMI:* D1/Periferica

*Destinazione prevalente:* Residenziale

*Tipologia prevalente:* Abitazioni civili

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

*Servizi offerti dalla zona:* Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse attività commerciali/artigianali, campo sportivo polivalente, rifornimenti di carburante, Caserma Carabinieri, Area sosta Camper ecc.

*Principali collegamenti pubblici:* Linea Bus urbano a circa 150 ml.

*Collegamento alla rete autostradale:* il sito d'interesse che ospita il bene pignorato si trova a circa 26 Km dallo svincolo di Agira (A19 – Catania/Palermo).

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

L'immobile oggetto di esecuzione è ospitato da un edificio condominiale la cui realizzazione è stata avviata nel 1992, è costituito da n. 4 elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto.

Al piano terra risultano ubicate n. 7 unità immobiliari destinate a garage; ai piani 1° - 2° e 4°, per quanto rilevabile agli atti catastali, sono presenti n. 6 "unità in corso di costruzione", mentre, al 3° piano sono rilevabili n. 2 unità abitative.

**L'appartamento** oggetto di esecuzione risulta ubicato al 3° piano, lato strada pubblica (Via Roma).

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Cemento Armato Ordinario;
- *facciate:* Intonaco per esterni;
- *accesso:* portoncino in alluminio;
- *scala interna:* a rampe con gradini in granito;
- *ascensore:* Non presente. E' presente vano ascensore attualmente chiuso da adeguare previo montaggio ascensore e realizzazione aperture verso vano scala;
- *condizioni generali dello stabile:* Discrete.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi allegato n. 9 - Documentazione fotografica]**

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al 3° piano lato sinistro per chi guarda il prospetto principale. La stessa unità immobiliare, raggiungibile attraverso la scala condominiale interna, è costituita da ampio soggiorno con relativo terrazzo prospiciente ad est, vano Cucina/Pranzo con annesso terrazzo lato ovest e retrostanti vani accessori destinati a ripostiglio/lavanderia, n. 1 ulteriore ripostiglio, n. 2 Camerette, n. 1 W.c., n. 1 Camera con annesso balcone prospiciente a sud/ovest e retrostante cabina armadio. I "vani principali" di cui sopra sono disimpegnati tra loro grazie alla presenza di un ampio corridoio di forma irregolare che si diparte dall'ingresso rilevabile a confine col vano scala condominiale.

L'altezza interna prevalentemente rilevabile è pari a 2.80 ml. ad eccezione di alcuni vani (camera e cameretta) ove è rilevabile un'altezza di ml. 2.70 per effetto della presenza di un controsoffitto.

#### Caratteristiche appartamento:

- *esposizione*: Ovest (prevalente), Sud ed Est;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno e nella lavanderia per un'altezza di circa 2 ml. ed in cucina per la fascia soprastante il piano di lavoro;
- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri doppi;
- *porta d'accesso*: Portoncino blindato;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: autonomo;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta dalla caldaia a gas ubicata nel terrazzino annesso al vano cucina;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- *altezza dei locali*: prevalentemente pari a ml. 2,80;
- *condizioni generali dell'appartamento*: Buone.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno del centro urbano del Comune di Cagliari Castelferrato (EN) e più precisamente all'interno di una zona periferica posta a nord del medesimo centro urbano. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche

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

## **2.5. Certificazioni energetiche**

Per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/02/2024 e sulla base delle informazioni fornite dal Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione Energetica con nota prot. 133171, è stato appurato che il bene immobile oggetto di esecuzione è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE prodotto in allegato alla presente [\[vedasi Allegato n. 10\]](#). Dal nuovo attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare censito in catasto al foglio 13 di Gagliano Castelferrato con la particella 620 sub 11 appartiene alla Classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **200,80 kWh/m<sup>2</sup>anno**.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, viste anche le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti.

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano Castelferrato e presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna è stato appurato che immobile condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario su fondazioni a travi rovesce; i solai sono del tipo misto realizzati con laterizi, travetti e soletta in c.a. gettati opera.

La relazione a Strutture Ultimate è stata depositata dal Direttore dei Lavori in data 20/09/1995 – Pos. 6332.

Il relativo Certificato di Collaudo Statico è stato depositato dal Collaudatore in data 27/10/1995 – Pos. 6332 [\[Vedasi allegato n. 13\]](#).

## **Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/02/2024, è stato possibile accedere ai beni oggetto di esecuzione grazie alla collaborazione della debitrice esecutata, la quale ha dichiarato di averne la materiale detenzione unitamente ai propri familiari [\[vedasi Allegato n. 1\]](#).

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

L'appartamento risulta occupato dai debitori e dai propri familiari, non risulta né locato né concesso in comodato gratuito a terzi.

### **Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA**

#### **4.1. Attuali proprietari**

*Debitori Esecutati: ...OMISSIS...* – Pieni proprietari per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno) dal 16/04/2004, in forza dell'Atto di Compravendita del 16/04/2004 ai rogiti del Notaio Alberto Maida con sede in Troina – Rep. 7743 - Racc. 2734 – Registrato a Nicosia (EN) il 21/04/2004 al n. 52 serie 1T e Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna in data a 23/04/2004 ai nn. 4487/3413 [\[vedasi Allegato n. 12\]](#).

#### **4.2. Precedenti proprietari**

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data del pignoramento (02/11/2003 - 02/11/2023) risulta quanto segue.

Il bene immobile in questione apparteneva per il diritto di proprietà sull'intero (bene personale) al sig. *...OMISSIS...* per effetto dell'edificazione dell'intero stabile condominiale che ospita, tra le altre, anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione su terreno (ex particella 544 derivante dal frazionamento dell'originaria particella 227) acquistato dalla stessa ditta proprietaria/costruttrice con atto ai rogiti del Notaio Franco Vanzella da Agira del 27/10/1971, Registrato al n. 725 in data 15/11/1971 e trascritto a Catania il 17/11/1971 ai nn. 41558/3383 [\[vedasi Allegato n. 12\]](#).

### **Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa MARIA LANDOLFO Notaio in Napoli, integrata dall'acquisizione/lettura dei titoli di provenienza originari e tenuto conto delle verifiche effettuate dallo scrivente - sia mediante il servizio di consultazione telematica Sister [\[vedasi Allegato n. 14\]](#), sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano Castelferrato - alla data del 27/04/2022 si evince quanto segue:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* Nessuna
- *Misure Penali:* Nessuna
- *Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:* Nessuna
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:* Concessione Edilizia n. 351 del 27/05/1992 – Concessione Edilizia in Variante n. 431 del 14/11/1996 – Autorizzazione Edilizia n. 803 del 15/02/2011.
- Si evidenzia che per effetto della servitù costituita nel contesto dell'Atto di Vendita del 20/11/1991 ai rogiti del Notaio Saporito Giovanni – Rep. 8664 – Racc. 2779 – Reg. ad Enna in data 09/12/1991 al n. 3505 e Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 09/12/1991 ai nn. 9423/8236 [Vedasi Allegato n. 12], il terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato condominiale che ospita l'immobile oggetto di esecuzione (particella 620 - ex particella 544) risulta gravato da servitù di veduta in favore di altro immobile condominiale oggi censito in catasto con la particella 542 dello stesso foglio di mappa n. 13

*Eventuali note:* Vedasi punto 1.4. (Coerenze) della presente relazione relativamente alle condizioni di accessibilità a partire dalla strada pubblica.

*Gli immobili in questione sono sottoposti ai vincoli nascenti da:* Nessuna.

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

### ISCRIZIONI

1. **Ipoteca volontaria** iscritta il 14/10/2008 ai nn. 10662/1516 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio MAIDA ALBERTO (TROINA) del 08/10/2008, rep.16919/7023,  
a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA,**  
contro **...OMISSIS.....**  
Importo ipoteca EURO 129.000,00 a garanzia di EURO 64.500,00  
Gravante su L'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
2. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 01/06/2004 ai nn. 5954/1056 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio MAIDA ALBERTO (TROINA) del 20/05/2004, rep.7974/2818,

a favore di **BANCO DI SICILIA SPA con sede in PALERMO**. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di Surroga del 14/10/2008 nn.10661/818 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA**

contro **...OMISSIS....**

Importo ipoteca EURO 100.000,00 a garanzia di EURO 50.000,00

Gravante su L'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

### **TRASCRIZIONI**

**Pignoramento** del 02/11/2023 rep. 833, trascritto in data 01/12/2023 ai nn. 9255/8009, in favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA**,

contro **...OMISSIS....**,

per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

### **Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO**

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

L'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione Non risulta formalmente costituito in condominio.

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Attualmente Non accessibile. Esiste predisposizione vano ascensore.

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

L'edificio condominiale ove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato dal precedente proprietario (**...OMISSIS....**) in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gagliano C.to:

- Concessione Edilizia N. 351 DEL 27.05.1992;
- Concessione Edilizia In Variante N. 431 DEL 14.11.1996 (riguardante opere non strutturali)

Dal punto di vista strutturale, la realizzazione dello stesso edificio è stata autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta n. 7138 del 29/11/1991; La relazione a Strutture Ultimate è stata depositata dal Direttore dei Lavori in data 20/09/1995 – Pos. 6332; Il relativo Certificato di Collaudo Statico è stato depositato dal Collaudatore in data 27/10/1995 – Pos. 6332 [Vedasi allegato n. 13]; Infine, il certificato di conformità è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 09/12/1995 – Prot. 13544.

Successivamente al trasferimento di proprietà in favore degli esecutati (Atto di Compravendita del 16/04/2004 ai rogiti del Notaio Alberto Maida con sede in Troina – Rep. 7743 - Racc. 2734 - [vedasi Allegato n. 12.1](#)), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata interessata da lavori di diversa distribuzione degli spazi interni giusta Autorizzazione Edilizia n. 803 del 15/02/2011.

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

Dal punto di vista Urbanistico, l'area di sedime del fabbricato condominiale ove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ricade in zona territoriale omogenea "B – di completamento". Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegata attestazione rilasciata dal Comune di Gagliano C.to in data 13/02/2024 [[vedasi Allegato n. 7](#)].

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

- Concessione Edilizia N. 351 DEL 27.05.1992;
- Concessione Edilizia In Variante N. 431 DEL 14.11.1996;
- Autorizzazione Edilizia n. 803 del 15/02/2011.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'appartamento oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista urbanistico edilizio. Infatti, dall'[allegato n. 8.3](#) della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi con la planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (Autorizzazione Edilizia n. 803 del 15/02/2011), si evince la realizzazione - senza titolo - di una cabina armadio/ripostiglio all'interno della camera da letto lato sud/ovest.

La predetta difformità, configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio previa presentazione di CILA in sanatoria (c.d. "CILA tardiva") il cui costo, comprensivo di sanzioni, versamenti, competenze tecniche ed oneri accessori è stimabile in € 2.000;

### 7.3. Conformità catastale

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

Dall'[allegato n. 8.2](#) della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi con la planimetria depositata presso il Catasto (Ag. Delle Entrate - Direzione Provinciale di Enna - Territorio Servizi Catastali), si evince la realizzazione - senza titolo - di una cabina armadio/ripostiglio all'interno della camera da letto lato sud/ovest.

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

### **Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
13	620	11	Gagliano C.to (EN) - VIA ROMA n. 592 - Piano 3	Appartamento adibito a civile abitazione	Vani principali ed accessori diretti	152	100%	152
					Terrazzo - fino a 25 mq.	8	30%	2
					Terrazzo - fino a 25 mq.	14	30%	4
					Balcone - fino a 25 mq.	13	30%	4
<b>TOTALE</b>						<b>187</b>		<b>162</b>

### **Risposta al quesito n. 9 – STIMA**

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

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

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

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.1. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Gagliano Castelferrato

Fascia/Zona: Periferica/D1

#### Abitazioni civili

Valore mercato: prezzo min. 250,00 (Euro/mq) - prezzo max. 370,00 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 0,90 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 1,30 (Euro/mq x mese)

### 9.2. Valutazione LOTTO n. 1 (lotto unico)

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

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciabile	Valore unitario	Valore	Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale	Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	Valore Netto
13	620 [ex 544(ex 227)]	11	Gagliano C.to (EN) - VIA ROMA n. 592 - Piano 3	Appartamento adibito a civile abitazione	162	355,00	€ 57.510,00	-€ 2.600,00	-€ 5.751,00	€ 49.159,00
						<b>Totali</b>	€ 57.510,00	-€ 2.600,00	-€ 5.751,00	€ 49.159,00
									<b>In cifra tonda</b>	<b>€ 49.000,00</b>

### **9.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

- Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale;
- Riduzione del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente CTU;

Per quanto sopra rappresentato, il Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1, al netto delle predette detrazioni, può essere stimato in **€ 49.000,00 (in cifra tonda)**.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta occupato dai debitori e dai propri familiari, non risulta né locato né concesso in comodato gratuito a terzi. Pertanto, si ritiene che il quesito in argomento Non sia pertinente al caso in questione.

#### **Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Si precisa, inoltre, che i beni immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per il diritto di proprietà sull'intero (quota ½ ciascuno appartenente ai debitori - Coniugi tra loro, in regime di comunione legale dei beni – [Vedasi allegato n. 11](#)) e, pertanto, salvo diversa disposizione dell'Autorità Giudicante, non si ritiene necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Sul punto non si rilevano particolari criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, con serena coscienza avendo ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**Nicosia, lì 29/04/2024**

**IL C.T.U.**

**Ing. Filippo Scardino**

---