

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/2024 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Proc. n. 26/2024 R.G. Es. Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 12/11/2024, 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.

In data 18/11/2024 il sottoscritto inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito sinteticamente 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

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

- in data 29/11/2024 – 06/12/2024 e 25/01/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le mappe catastali con relativi elaborati planimetrici, ove esistenti [allegato n. 3], le planimetrie catastali [allegato n. 4] e le visure catastali storiche aggiornate [allegato n. 5], riguardanti i beni immobili oggetto d'esecuzione, in parte ubicati ad Enna e per la restante parte ricadenti nel territorio del Comune di Piazza Armerina (EN);
- in data 06/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione. La stessa istanza è stata acquisita in data 09/12/2024 con prot. n. 0064262/2024. Il relativo certificato è stato rilasciato in data 09/12/2024 – Certificato n. 450/2024 [allegato n. 12.A];

- in data 06/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ubicata ad Enna. La stessa istanza è stata acquisita in data 09/12/2024 con prot. n. 0064254/2024. La relativa documentazione, a seguito di un preliminare colloquio telefonico, è stata acquisita in data 15/01/2025 [allegato n. 6.A];
- in data 06/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione ricadenti all'interno dello stesso Comune. L'istanza in questione è stata acquisita in data 09/12/2024 con prot. n. 48851. Il relativo certificato è stato rilasciato in data 30/12/2024 [allegato n. 12.B];
- in data 06/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ubicata nello stesso Comune. L'istanza in argomento è stata acquisita in data 09/12/2024 con prot. n. 48854. La relativa documentazione, a seguito di un preliminare colloquio telefonico, è stata acquisita in data 23/01/2025 [allegato n. 6.B];
- in data 04/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Enna - Servizi demografici - al fine acquisire la documentazione riportata dell'allegato n. 1.2 della presente relazione (certificati storici di residenza e certificato contestuale);
- in data 06/12/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Corridonia (MC) – Ufficio di Stato Civile – al fine di acquisire l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio già contratto dai debitori. La relativa documentazione è stata acquisita in data 24/01/2025 ed è riportata dell'allegato n. 1.3 della presente relazione;
- in data 20/01/2025 ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Enna apposita istanza avente ad oggetto l'acquisizione di copia dei contratti di locazione - se esistenti - riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento, richiedendo, contestualmente, di volere riscontrare l'istanza in questione anche nel caso di inesistenza di qualsivoglia contratto di locazione riconducibile ai beni immobili in argomento. L'istanza in questione, ad oggi, è rimasta priva di alcun riscontro [allegato n. 1.4];
- in data 03/02/2025 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [allegato n. 11 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 14/12/2024 (1° sopralluogo), così come concordato col Custode Giudiziario e così come comunicato da quest'ultimo a mezzo PEC del 29/11/2024.

Alle ore 9:30 oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- L'avv. Antonio Lo Bianco nella qualità di Custode Giudiziario;

- La _____ nata a _____ il _____ – C.F.: _____ nella qualità di comproprietaria degli immobili oggetto di esecuzione;

A seguito di preliminare incontro nell'area antistante la sezione di Polizia Stradale di Enna – C.da Baronessa – è stata eseguito sopralluogo dell'appartamento sito ad Enna facente parte dell'immobile condominiale avente accesso da Piazza P. S. Mattarella n. 26 (Foglio 80 – particella 723 – Sub 9). In tale circostanza, a seguito di una generale ricognizione dei luoghi ed alla costante presenza degli intervenuti, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di esecuzione sito ad Enna, sulla scorta della documentazione presente agli atti di causa, sulla scorta delle immagini satellitari, della mappa catastale e della planimetria catastale preventivamente reperite [Vedasi allegati nn. 2-3-4].

Alle ore 10:30 i presenti si sono recati presso gli immobili siti nel Comune di Piazza Armerina (Foglio 97 - Particelle 873 - 318 - 362 e 872). In tale circostanza, a seguito di una preliminare ricognizione, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico del fabbricato oltre che rilievo fotografico del terreno circostante

Infine, preso atto dell'assenza di osservazioni in ordine allo svolgimento delle operazioni peritali, alle ore 12:50, si è proceduto alla chiusura del verbale riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state completate in data 31/01/2025 (2° sopralluogo) a seguito di un ulteriore accesso presso gli immobili di Piazza Armerina (EN), previa comunicazione dello scrivente CTU a mezzo PEC del 20/02/2025.

Alle ore 9:30 oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- La _____ nata a _____ (MC) il _____ – C.F.: _____ nella qualità di comproprietaria degli immobili oggetto di esecuzione.

In tale circostanza è stata eseguita verifica delle misure rilevate nel corso del precedente sopralluogo ed, inoltre, è stata acquisita la seguente documentazione:

- Titolo di provenienza del bene immobile sito ad Enna [Vedasi allegato n. 14.A];
- Titolo di provenienza dei beni immobili siti a Piazza Armerina (EN) [Vedasi allegato n. 14.B];

- Libretto impianto unità immobiliare di Enna.

Infine, si è preso atto del fatto che l'impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas, allo stato attuale, risulta non funzionante in quanto è disconnesso dalla rete di distribuzione gas ed è anche privo di approvvigionamento dal relativo serbatoio di combustibile che risulta vuoto ed in disuso.

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.

Nello specifico tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione, della provenienza e della commerciabilità dei beni immobili pignorati, si è ritenuto opportuno raggruppare gli stessi, sin da ora, in n. 2 distinti lotti, trasferibili singolarmente (Lotto A e Lotto B).

Pertanto, le risposte ai quesiti di cui sopra (dal quesito n. 1 al quesito n. 11) saranno di seguito fornite separatamente per ogni singolo lotto, prima per il Lotto A (Bene immobile Pignorato ricadente nel Comune di Enna) e poi per il Lotto B (Beni immobili Pignorati ricadenti nel Comune di Piazza Armerina).

Riguardo gli allegati occorre distinguere gli allegati comuni ad entrambi i Lotti (allegati nn. 1.1 – 1.2 – 1.3 e 1.4) dagli allegati specifici del Lotto di riferimento caratterizzati, oltre che dalla numerazione, anche dalla lettera "A" o "B" a seconda che si riferiscano rispettivamente al Lotto A oppure al Lotto B.

INDICE SINTETICO – RIEPILOGO DATI

Lotto A (Bene immobile Pignorato ricadente nel Comune di Enna)

Descrizione

Unità immobiliare avente destinazione abitativa, sita in Enna (EN), alla Piazza Pier Santi Mattarella n. 26, costituita da appartamento al piano 1° con annesso antistante terrazzo

Dati Catastali

Comune Enna

Foglio 80

Particella 723 (Ex 717 - 710 - 670)

Subalterno 9

Categoria A2 - Abitazioni di tipo civile

Classe 2°

Rendita € 498,90

Vani 7

Superficie Catastale 142 mq (come desumibile da visura catastale)

Consistenza effettiva 142 mq.

Indirizzo: Piazza Pier Santi Mattarella n. 26 (in catasto via Pergusina snc)

Piano 1°

Stato occupativo

Appartamento occupato dalla debitrice eseguita.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Il bene immobile in questione appartiene ad entrambi i debitori eseguiti (ex coniugi in regime di comunione legale dei beni), per il diritto di piena proprietà, in ragione della quota pari ad 1/2 ciascuno

Prezzo

Valore Lordo nominale: € 184.600,00

Detrazione per regolarizzazione Urbanistica, catastale, parziale ripristino e/o adeguamento impianti ecc.: € 3.150,00 (2000+600+300+250)

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 9.230,00

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detr./riduzioni, in cifra tonda: € 172.000,00

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

1.1-4 Identificazione dei beni – Confini e dati catastali – Diritti e quote oggetto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25/03/2024 – Rep. 279 – (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/04/2024 ai nn. 2853/2502 - e dalla documentazione ipocatastale/certificazione notarile presente in atti, risulta che i beni immobili - pignorati ai debitori eseguiti, Sig.ri _____ nata a _____ - C.F.: _____ A _____ nato a _____ VIA _____ il _____ – C.F.: _____ Q, in favore della creditrice procedente BRENTA SPV S.R.L. - con sede in Roma - C.F. 16405591005 - sono quelli di seguito riportati:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori
Lotto A	Enna	80	723 (Ex 717 - 710 - 670)	9	VIA PERGUSINA n. SNC Piano 1	Abitazione	A/2	2	498,9	7 vani	142	Proprietà per 1/1
Lotto B	Piazza Armerina	97	873 (EX 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA n. SNC Piano S1 - T-1°	Abitazione	A/7	1	774,69	12 Vani	285	Proprietà per 1/1
			318	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 9,61 R.A. 3,96	Ha 00.21.90	2190	Proprietà per 1/1
			362	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 3,51 R.A. 2,19	Ha 00.12.10	1210	Proprietà per 1/1
			872 (Ex 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 17,53 R.A. 7,22	Ha 00.39.93	3993	Proprietà per 1/1

Tabella n. 1 – Beni immobili oggetto di pignoramento

Con riferimento al Lotto A (Bene immobile Pignorato ricadente nel Comune di Enna) è possibile evidenziare quanto di seguito riportato:

Comune Enna
Foglio 80
Particella 723 (Ex 717 - 710 - 670)
Subalterno 9
Categoria A2 - Abitazioni di tipo civile
Classe 2°
Rendita € 498,90
Vani 7
Superficie Catastale 142 mq
Consistenza effettiva 142 mq
Indirizzo: Piazza Pier Santi Mattarella n. 26 (in catasto via Pergusina snc)
Piano 1°

L'immobile in questione consiste in un appartamento, con annesso antistante terrazzo, posto al 1° piano dello stabile condominiale avente accesso dal civico n. 26 di Piazza Pier Santi Mattarella del Comune di Enna.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamenti altra ditta (Sub 10 e Sub 20) ed area condominiale esterna.

Lo stabile condominiale è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 09/97 del 27/01/1997 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 73/98 del 11/09/1998 - sull'originaria particella di terreno individuata col numero 670, già appartenente all'impresa costruttrice in forza dell'Atto di vendita del 30/12/1993, Rep. 29397 ai rogiti del Notaio Daniela Corsaro di Belpasso - ai fini della costruzione di n. 2 Edifici per civile abitazione denominati "16 e 17" – Complesso residenziale "Enna 2"- Ex C.da Ferrante.

Il Bene immobile oggetto di pignoramento risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Enna al foglio 80 – Particella 723 (Ex 717 - 710 - 670) – Subalterno 9.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegata mappa catastale con relativo elaborato planimetrico [vedasi allegato n. 3.A] agli elaborati grafici redatti dallo scrivente CTU (qui non riportabili per mera questione di leggibilità) e riportati nell'allegato n. 7.A della presente relazione.

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda all'allegato n. 2.A (Immagini satellitari tratte da Google).

Il pignoramento risulta gravante per il diritto di piena proprietà sull'intero (quota pari ad ½ ciascuno ad entrambi gli esecutati, ex coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni). Nel contesto dell'allegato n. 1.3 (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) si evince che, con provvedimento del Tribunale di Enna del 15/09/2023 n. 591, è stata pronunciata la separazione giudiziale dei debitori, già coniugati fra loro in forza dell'atto di matrimonio del 17/08/1985 (anno 1985 – Parte 2 – Serie A – Numero 69).

1.5 Verifica corrispondenza certificazioni catastali/Pignoramento/Trascrizioni

Sul punto, con riferimento al Lotto A, è possibile rilevare la corrispondenza dei dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO A

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Enna

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. sono presenti diverse attività commerciali/artigianali, campo sportivo polivalente, rifornimenti di carburante, Università, ecc.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus a circa 200 ml.

Collegamento alla rete autostradale/ferroviaria: il sito d'interesse che ospita il bene pignorato si trova a circa 4 Km dallo svincolo autostradale di Enna (A19 – Catania/Palermo) ed a circa 6 Km dalla locale stazione ferroviaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi allegato n. 10.A]

Lo stesso stabile condominiale che ospita l'Unità Immobiliare oggetto di esecuzione è stato verosimilmente edificato verso la fine degli anni 90 (Edificio 16 – Complesso Enna Due).

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* in cemento armato ordinario;
- *copertura:* a tetto del tipo a due falde;
- *facciate:* intonaco per esterni;
- *accesso:* attraverso scala condominiale/ascensore;
- *scala interna:* a rampe con gradini;
- *ascensore:* Presente e funzionante;
- *condizioni generali dello stabile:* Discrete. Si prevede, anche se non ancora deliberato, intervento di manutenzione straordinaria sui prospetti e sui terrazzi/balconi.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi allegato n. 10 - Documentazione fotografica]

Il Bene immobile oggetto di pignoramento (Lotto A) risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Enna al foglio 80 – Particella 723 (ex 670) – Subalterno 9.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al piano Primo di Piazza Pier Santi Mattarella (in catasto via Pergusina snc). Il relativo accesso è rilevabile a sinistra salendo la seconda rampa della scala condominiale.

La stessa unità abitativa, è costituita da: ingresso, corridoio, cucina con annesso antistante terrazzo, n. 2 W.C., Ripostiglio e n. 4 Camere.

L'altezza interna prevalentemente rilevabile è pari a 2.85 ml.

Caratteristiche:

- *esposizione:* Sud/Ovest;
- *pareti:* normalmente tinteggiate, parzialmente rivestite in ceramica in corrispondenza del W.C. e della Cucina;
- *pavimenti e rivestimenti:* in ceramica;
- *infissi esterni:* Doppi infissi, Persiana esterna in legno ed infisso interno in legno con doppio vetro;

- *porta d'accesso*: Portoncino blindato;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: autonomo con caldaia a gas e termosifoni;
- *acqua calda sanitaria*: servizio presente;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- *altezza dei locali*: ml. 2.85;
- *condizioni generali dell'appartamento*: Discrete. Si segnala presenza di umidità in alcuni ambienti verosimilmente riconducibile a condensa/scarsa ventilazione/carenze involucro esterno;

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione si trova ad Enna, Piazza Pier Santi Mattarella (in catasto via Pergusina snc) ed è raggiungibile percorrendo la S.S. 561 in direzione Pergusa fino alla rotatoria rilevabile nei pressi dell'ospedale "Umberto I". Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di diverse attività commerciali/artigianali, campo sportivo polivalente, rifornimenti di carburante, Università 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 14/12/2024 e sulla base delle informazioni contestualmente acquisite, è stato appurato che il bene immobile oggetto di esecuzione è sprovvisto di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (per intervenuta decorrenza dei termini previsti nel contesto del precedente APE e per intervenuta recente sostituzione caldaia). Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione/aggiornamento dell'APE prodotto in allegato alla presente [vedasi Allegato n. 13.A]. Dal nuovo attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare censito in catasto al foglio 80 di Enna con la particella 723 sub 9 appartiene alla Classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **128,00 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Dalle informazioni acquisite presso i competenti uffici, l'immobile condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è provvisto di Collaudo Statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Enna in data 01/08/1997 – Pos. 8313 a cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Conformità da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 26/11/1998 – Prot. 7092.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Nel contesto dell'autorizzazione di Abitabilità [Vedasi allegato 6.A] è stata indicata l'esistenza di dichiarazioni di conformità o certificati di collaudo degli impianti installati, nel rispetto delle norme vigenti all'epoca di realizzazione. Di fatto, però, le predette certificazioni/dichiarazioni non risultano rilevabili all'interno della pratica messa a disposizione presso l'archivio generale del Comune di Enna.

2.8. Documentazione fotografica

La presente perizia è corredata da rilievo fotografico esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) così come documentato nel contesto dell'allegato n. 10.A, ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO – LOTTO A

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/12/2024, è stato possibile prendere atto del fatto che l'appartamento oggetto di esecuzione risulta nella disponibilità della debitrice esecutata, e non risulta affittato/locato a terzi [vedasi Allegato n. 1.1].

Sul punto – considerato che l'istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 20/01/2025 risulta ad oggi priva di riscontro [Vedasi allegato n. 1.4]- è stata eseguita verifica informale presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Nicosia (EN) ove è stato appurato che non risulta registrato, a nome dei Debitori esecutati, alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA – LOTTO A

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta ai debitori, per la piena proprietà sull'intero (quota pari ad 1/1 – Quota pari ad ½ ciascuno in regime di comunione), in forza dell'Atto di compravendita del 26/10/1998 – Rep. 14075 - Racc. 6035 – ai rogiti del Notaio Grazie Fiorenza

con sede in Enna, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 28/10/1998 ai nn. 7984/7132 [vedasi allegato n. 14].

La Società dante causa (Marzuolo Costruzioni S.R.L.) risultava proprietaria dell'unità immobiliare in questione, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono l'intero stabile condominiale, per avere realizzato lo stesso stabile in forza della Concessione Edilizia n. 09/97 del 27/01/1997 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 73/98 del 11/09/1998, sull'originaria particella di terreno individuata col numero 670. Quest'ultima particella di terreno è pervenuta all'impresa costruttrice in forza dell'Atto di vendita del 30/12/1993 - Rep. 29397 ai rogiti del Notaio Daniela Corsaro di Belpasso.

Per quanto sopra rappresentato, è possibile asserire che la proprietà del bene immobile oggetto di esecuzione è pervenuta agli odierni esecutati in data antecedente rispetto al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (25/03/2004 - 25/03/2024).

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – LOTTO A

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, integrata dall'acquisizione di apposita visura ipotecaria aggiornata eseguita alla data del 03/02/2025 [vedasi Allegato n. 11], è possibile attestare 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:* Nessuna
- *Eventuali note:* Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura a seguito della vendita di entrambi i lotti oggetto di pignoramento (Lotto A e Lotto B)

ISCRIZIONI:

101 – Iscrizione Ipoteca Volontaria nn. 2397/110 del 19/03/2015 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/03/2015 – Rep. 33085/14305 – Notaio Fiorenza Grazia con sede in Enna

A Favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa con sede in Regalbuto (EN) – Cod. Fisc. 00037750866

Contro _____ nata a _____ (MC) il _____ 2012 – C.F.: GP _____
_____ nato a CA _____ (CT) il _____ – C.F.: _____ P: _____

Capitale € 365.000,00 – Totale 730.000,00 – Durata 5 anni

Gravante sui seguenti beni immobili:

- Lotto A - Comune di Enna – Foglio 80 – Particella 723 Sub 9
- Lotto B - Comune di Piazza Armerina – Foglio 97 – Particelle 873 – 318 – 362 - 872

TRASCRIZIONI

Trascrizione del 11/04/2024 ai nn. 2853/2502 nascente da verbale di **Pignoramento immobili del 25/03/2024** - rep. 279 – emesso da Tribunale di Enna con sede in Enna,

in favore di BRENTA SPV S.R.L. - con sede in Roma - C.F. 16405591005, società cessionaria subentrata alla cedente Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto,

contro _____ na nata a _____ TA (MC) _____ 2012 – C.F.: _____
_____ nato _____ VIA (CT) _____ 1991 – C.F.: _____

La predetta trascrizione pregiudizievole risulta gravante, per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà, sui seguenti beni immobili:

- Lotto A - Comune di Enna – Foglio 80 – Particella 723 Sub 9
- Lotto B - Comune di Piazza Armerina – Foglio 97 – Particelle 873 – 318 – 362 - 872

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO – LOTTO A

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione è amministrato dall'Amministratore, Avv. Giancarlo Maddalena, con sede in Enna alla Via Castagna n. 9. A seguito di richiesta a mezzo PEC inoltrata dallo scrivente CTU in data 20/01/2025, l'Amministratore, in pari data, ha fornito le informazioni che seguono meglio desumibili dall'allegato n. 16 della presente relazione:

"1) L'unità immobiliare intestata ai debitori fa parte del Condominio Enna due Edificio 16, sito in Enna Piazza Piersanti Mattarella n. 26;

2) Il CONDOMINIO ENNA DUE - EDIF. 16 è stato amministrato fino al 7.7.2023 dall'Avv. Alessandro Sabella giusta delibera condominiale del 7.7.2023 di revoca del mandato e di nomina del nuovo amministratore Avv. Giancarlo Maddalena;

3) Ad oggi l'Avv. Sabella non ha ancora provveduto, nonostante le reiterate richieste, alla restituzione di tutti gli atti relativi alla sua gestione e per tale inadempimento è incorso un procedimento cautelare introdotto con ricorso ex art. 700 c.p.c. depositato in data 14.9.2023 avanti il tribunale di Enna iscritto al n. 941/2023, non ancora definito, la cui prossima udienza è fissata per il 8.4.2025;

4) Stante la mancanza degli atti e della documentazione precedenti alla nomina, lo scrivente ha gestito il condominio sulla base delle informazioni e dei documenti avuti dai singoli condomini, ragion per cui le informazioni richieste non saranno del tutto esaustive, e le potranno essere comunicate non appena l'Avv. Alessandro Sabella avrà consegnato la relativa documentazione.

Informazioni sulla base della documentazione in proprio possesso.

A) Millesimi dell'unità pignorata e regolamento di condominio

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono quelli che potrà rilevare dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio che Le trasmetto.

Le rappresento che i millesimi di proprietà sono relativi a due edifici condominiali e precisamente al Condominio Edificio 16 ed Edificio 17 per come redatti dall'originario costruttore.

B) Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie già deliberate

L'importo annuo delle spese di gestione sono pari ad €. 632,04 e la quota mensile per l'unità immobiliare è pari ad €. 52,67. Le quote condominiali non sono state ad oggi modificate per l'anno 2025.

Non sono state deliberate nel periodo di mia gestione spese di manutenzione straordinarie.

C) Eventuale posizione debitoria

Allo stato non vi sono posizioni debitorie dei pignorati relative all'anno in corso ed all'anno solare precedente..

Ci si riserva di comunicare eventuali posizioni debitorie non appena si verrà in possesso della documentazione ancora detenuta dall'Avv. Sabella.

D) Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio

Non risultano allo scrivente procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato né alle parti comuni dell'edificio.

Ci si riserva di comunicare eventuali procedimenti giudiziari pendenti non appena si verrà in possesso della documentazione ancora detenuta dall'Avv. Sabella.

E) Certificazioni di conformità

Lo scrivente non è in possesso di alcun certificato di conformità degli impianti.

Ci si riserva di comunicare eventuale certificazioni esistenti non appena si verrà in possesso della documentazione ancora detenuta dall'Avv. Sabella.

F) Problematiche strutturali

Lo stabile condominiale necessita di interventi straordinari.

A tal fine il nominato Ing. Alberto Fonte ha redatto un computo metrico, che Le allego, sulle opere da eseguire nell'edificio condominiale.

Ad oggi nonostante regolare convocazione di assemblea i lavori non sono stati deliberati.

Si resta a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti.

Avv. Giancarlo Maddalena"

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n. 15 ove sono stati anche riportati il computo metrico dei lavori stimati dall'Ing. A. Fonte e le Tabelle Millesimali. Si specifica che, con riferimento al complesso condominiale costituito dagli edifici nn. 16 e 17, i millesimi di proprietà afferenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Tabella A) risultano pari a 33,71/1000

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accessibile ai soggetti diversamente abili grazie alla presenza di n. 1 ascensore.

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

Dal punto di vista Urbanistico, l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona territoriale omogenea "BS – Aree Urbane Sature". Ulteriori informazioni si possono desumere dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Enna in data 09/12/2024 - Certificato n. 450/2024 [vedasi Allegato n. 12.A].

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Con nota acquisita dal Comune di Enna in data 09/12/2024 con prot. n. 0064254/2024, lo scrivente CTU ha presentato apposita istanza al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le eventuali pratiche edilizie relative al fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.

L'unica pratica edilizia, a seguito di diversi passaggi anche informali con i tecnici comunali, è stata reperita presso l'Archivio Generale del Comune in data 15/01/2025.

Tale pratica edilizia è stata a suo tempo presentata per l'edificazione di n. 2 Edifici per civile abitazione denominati "16-17" – Complesso residenziale "Enna 2"- Ex C.da Ferrante ed è stata autorizzata in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 09/97 del 27/01/1997;
- Successiva Concessione Edilizia in Variante n. 73/98 del 11/09/1998.

L'Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità parziale dello stabile condominiale (Sub da n. 6 a n. 25 - con esclusione del piano interrato) è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in Data 26/03/1999 – Autorizzazione 11/99 – Pratica n. 54/98.

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista urbanistico edilizio. Infatti, dall'allegato n. 8.A della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi (Allegato n. 7) con gli

elaborati grafici allegati al più recente titolo abilitativo - Concessione Edilizia in Variante n. 73/98 del 11/09/1998 (Allegato n. 6.A), si evincono le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni limitatamente all'ex vano soggiorno ove è stata realizzata una parete divisoria al fine di disimpegnare l'ingresso dalla parte retrostante adibita a camera;
2. chiusura del portico coperto (loggia) mediante la collocazione di n. 3 infissi per esterni.

La predetta difformità sopra riportata al punto n. 1 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.

La difformità sopra indicata al punto n. 2 Non è sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio salvo acquisizione di specifica autorizzazione da parte del Condominio. Nel merito, tenuto conto dell'entità dell'abuso posto in essere, ai fini della stima di cui appresso, si ritiene opportuno prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi consistente nella mera rimozione di n. 3 infissi esterni il cui costo può essere stimato in € 300.

7.3. Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 14/12/2024 è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista catastale.

Dall'allegato n. 9.A della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi (Allegato n. 7.A) con la planimetria presentata in catasto in data 28/07/1998 (Allegato n. 4.A), si evincono le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni limitatamente all'ex vano soggiorno ove è stata realizzata una parete divisoria al fine di disimpegnare la zona l'ingresso dalla parte retrostante adibita a camera;
2. chiusura del portico coperto (loggia) mediante la collocazione di n. 3 infissi per esterni.

La predetta difformità sopra riportata al punto n. 1 è regolarizzabile previa presentazione della planimetria aggiornata (Attraverso DocFa) presso il competente ufficio catastale. Il relativo costo può essere stimato in € 600.

Riguardo la difformità sopra indicata al punto n. 2, come già precisato nel contesto del precedente paragrafo, si ritiene opportuno prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi consistente nella mera rimozione di n. 3 infissi esterni.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA – LOTTO A

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:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
Lotto A	Enna	80	723	9	P.zza P.S. Mattarella (in catasto VIA PERGUSINA n. SNC) Piano 1	Appartamento adibito a civile abitazione	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	130	100%	130,00
							Terrazzo Coperto fino a 25 mq.	22	30%	6,60
							Terrazzo Scoperto fino a 25 mq.	25	15%	3,75
							Terrazzo Scoperto per la parte accedente i 25 mq.(43-25)	18	5%	0,90
							Balcone	2	30%	0,60
TOTALE							197	TOTALE	141,85	
								Tot. Arrotondato	142	

Tabella n. 2.A – Determinazione consistenza

Per quanto sopra analiticamente dimostrato, la consistenza effettiva del bene immobile oggetto di esecuzione risulta pari a 142 mq., coincidente con la superficie complessiva rilevabile in visura catastale.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA – LOTTO A

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:

- Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Enna (EN)

Fascia/Zona: D1/Periferica

Abitazioni di tipo Civile

Valore mercato: prezzo min. 940 (Euro/mq) - prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

9.3. Valutazione

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:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Destinazione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cst. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori	Consistenza [mq]	Valore unitario	Valore lordo nominale	Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Valore Netto di stima
Lotto A	Enna	80	723 (Ex 717 - 710 - 670)	9	P.zza P.S. Matarrella (in catasto VIA PERGUSINA n. SNC) Piano 1	Abitazione	A/2	2	498,9	7 vani	142	Proprietà per 1/1	142	1300,00	184.600,00 €	Regolarizzazione Urbanistica € 2.000 Ripristino stato dei luoghi € 300 Regolarizzazione Catastale € 600 Revisione impianti € 250 Totale ↓ 3.150,00 €	9.230,00 €	172.220,00 €
																In cifra tonda		172.000,00 €

Tabella n. 3.A – Stima Unità immobiliare oggetto di esecuzione

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto della riduzione del 5% come da prassi dovuta all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente CTU (€ 9.230,00).

Sono stati altresì detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, parziale messa in pristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione catastale, rispettivamente stimabili nella misura di € 2.000, € 300 ed € 600.

Inoltre, è stata prevista la revisione dell'impianto idrico ai fini del riallaccio dell'unità immobiliare pignorata ai serbatoi condominiali, il cui costo è stimabile nella misura di € 250.

Riepilogando il valore di stima è stato determinato come segue:

Valore Lordo nominale: € 184.600,00

Detrazione per regolarizzazione Urbanistica, catastale, parziale ripristino e/o adeguamento impianti ecc.: € 3.150,00 (2000+300+600+250)

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 9.230,00

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detr./riduzioni, in cifra tonda: **€ 172.000,00**

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

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ – LOTTO A

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità e l'indivisibilità del bene immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto (Lotto A) e nella propria intera consistenza.

INDICE SINTETICO – RIEPILOGO DATI

Lotto B (Beni immobili Pignorati ricadenti nel Comune di Piazza Armerina)

Descrizione

Unità immobiliare avente destinazione abitativa con annesso terreno circostante, sita in Piazza Armerina (EN), alla C.da Piano Cannata s.n., costituita villetta unifamiliare sviluppantesi su due elevazioni di cui una in seminterrato, oltre sottotetto non abitabile (Villetta censita in catasto foglio 97 - particella 873) e terreno circostante (Terreno censito in catasto foglio 97 - particelle 318 – 362 e 872)

Dati Catastali

Comune Piazza Armerina

Foglio 97

Particella Fabbricato: 873 (Ex 316) - Cat. A/7 – Cl. 1° - Rendita 774,69 € - Vani 12

Partt. terreno: 318 – 362 e 873 (Ex 316) – Qualità Mardorleto – Cl. 3° - Sup . complessiva 7393 mq

Consistenza effettiva fabbricato 206 mq a fronte di 285 mq rilevabili in visura catastale

Indirizzo: Contrada Piano Cannata

Stato occupativo

Appartamento occupato da entrambi i debitori (vedasi dichiarazioni di cui all'allegato n. 1.1).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Il bene immobile in questione appartiene ad entrambi i debitori esegutati (ex coniugi in regime di comunione legale dei beni), per il diritto di piena proprietà, in ragione della quota pari ad 1/2 ciascuno

Prezzo

Valore Lordo nominale: € 171.030,20

Detrazione per regolarizzazione Urbanistica , catastale, parziale ripristino: € 33.600,00
(2000+31.000+600)

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 8.551,51

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detr./riduzioni, in cifra tonda: € 129.000,00

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

1.1-4 Identificazione dei beni - Confini e dati catastali - Diritti e quote oggetto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25/03/2024 - Rep. 279 - (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/04/2024 ai nn. 2853/2502 - e dalla documentazione ipocatastale/certificazione notarile presente in atti, risulta che i beni immobili - pignorati ai debitori eseguiti, _____ nata a _____ (MC) il _____ - C.F.: _____

nato a CATANIA (CT) il 05/06/1954 - C.F.: STLGPP54H05C351Q, in favore della creditrice procedente BRENTA SPV S.R.L. - con sede in Roma - C.F. 16405591005 - sono quelli di seguito riportati:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori
Lotto A	Enna	80	723 (Ex 717 - 710 - 670)	9	VIA PERGUSINA n. SNC Piano 1	Abitazione	A/2	2	498,9	7 vani	142	Proprietà per 1/1
Lotto B	Piazza Armerina	97	873 (EX 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA n. SNC Piano S1 - T-1°	Abitazione	A/7	1	774,69	12 Vani	285	Proprietà per 1/1
			318	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 9,61 R.A. 3,96	Ha 00.21.90	2190	Proprietà per 1/1
			362	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 3,51 R.A. 2,19	Ha 00.12.10	1210	Proprietà per 1/1
			872 (EX 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 17,53 R.A. 7,22	Ha 00.39.93	3993	Proprietà per 1/1

Tabella n. 1 - Beni immobili oggetto di pignoramento

Con riferimento al Lotto B (Beni immobili Pignorati ricadenti nel Comune di Piazza Armerina) è possibile evidenziare quanto di seguito riportato:

Comune Piazza Armerina
Foglio 97

Fabbricato Particella 873 (Ex 316) - Cat. A/7 - Cl. 1° - Rendita 774,69 € - Vani 12
Piani: Seminterrato - Terra e Primo
Superficie Catastale Fabbricato 285 mq (come desumibile da visura catastale)
Consistenza effettiva 206 mq

Terreno Partt. 318 - 362 - 872 (Ex 316) - Qualità Mardorleto - Cl. 3°
Sup. catastale complessiva terreno 7393 mq

Indirizzo: Contrada Piano Cannata

Gli Immobili in questione consistono in una Unità immobiliare avente destinazione abitativa con annesso terreno circostante, sita in Piazza Armerina (EN), alla C.da Piano Cannata s.n., costituita villetta unifamiliare sviluppantesi su due elevazioni di cui una in seminterrato, oltre sottotetto non abitabile (Villetta censita in catasto foglio 97 - particella 873) e terreno circostante (Terreno censito in catasto foglio 97 - particelle 318 - 362 e 872)

Come meglio rilevabile nell'allegato stralcio di mappa catastale [vedasi allegato n. 3.B], il tutto confina:

- A Sud con le particelle 462 – 404 e 405
- Ad Est con le particelle 431 e 322
- A Nord con le particelle 315 – 402 e 403
- Ad Ovest con le particelle 383 – 445 -306 e 908

L'avvio dei lavori di costruzione della villetta rilevabile in catasto con la particella 873 del foglio 97 è stato eseguito da parte dei precedenti proprietari sulla originaria particella di terreno 316 dello stesso foglio di mappa. A seguito dell'approvazione del Tipo Mappale per nuova costruzione n. EN0105224 del 23/07/2010 è stata soppressa l'originaria particella di terreno n. 316 e sono state costituite n. 2 distinte particelle: la n. 873 (Fabbricato / Ente Urbano con relativa corte di pertinenza) e la n. 872 (porzione residua di terreno).

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegata mappa catastale [vedasi allegato n. 3.B], agli elaborati grafici redatti dallo scrivente CTU (qui non riportabili per mera questione di leggibilità) e riportati nell'allegato n. 7.B della presente relazione.

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda all'allegato n. 2.B (Immagini satellitari tratte da Google).

Il sito è ubicato a circa 2 Km in direzione Nord/Est rispetto al centro abitato del Comune di Piazza Armerina ed è raggiungibile percorrendo la strada Provinciale n. 89 a fino all'incrocio con la Strada Comunale "Seminara", percorrendo quest'ultima per circa 230 ml. in direzione Nord ed, infine, percorrendo una strada interpodereale aperta al pubblico transito per circa 160 ml., fino a raggiungere il cancello di accesso alla particella n. 318.

Il pignoramento risulta gravante per il diritto di piena proprietà sull'intero (quota pari ad ½ ciascuno ad entrambi gli esecutati, ex coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni). Nel contesto dell'allegato n. 1.3 (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) si evince che, con provvedimento del Tribunale di Enna del 15/09/2023 n. 591, è stata pronunciata la separazione giudiziale dei debitori, già coniugati fra loro in forza dell'atto di matrimonio del 17/08/1985 (anno 1985 – Parte 2 – Serie A – Numero 69).

1.5 Verifica corrispondenza certificazioni catastali/Pignoramento/Trascrizioni

Sul punto, con riferimento al Lotto B, è possibile rilevare la corrispondenza dei dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO B

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Piazza Armerina

Fascia/zona OMI: E1/Sub-Urbana

Destinazione prevalente: Residenziale/Agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di opere di urbanizzazione.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 33 Km dallo svincolo di Mulinello (A19 – Catania/Palermo). Lo svincolo della Nord-Sud (SS117 – Gela/S. Stefano Di Camastra) si trova a circa 6 Km dagli immobili oggetto di esecuzione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi allegato n. 10.B]

Il terreno risulta interamente recintato e disposto in lieve pendio avente pendenza prevalente in direzione Nord/Ovet – Sud/Est.

Le principali caratteristiche del fabbricato possono essere elencate come segue:

- *struttura:* in cemento armato ordinario;
- *copertura:* a tetto del tipo a due falde con abbaini;
- *facciate:* intonaco per esterni;
- *accesso:* attraverso corte e terreno circostante;
- *scala interna:* a due rampe con gradini;
- *ascensore:* Non Presente;
- *condizioni generali:* Discrete. Da ristrutturare

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi allegato n. 10.B - Documentazione fotografica]

Il Fabbricato oggetto di pignoramento (Lotto B) risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Piazza Armerina al foglio 97 – Particella 873 (ex 316).

La villetta unifamiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su due elevazioni di cui una in seminterrato, oltre sottotetto non abitabile (Villetta censita in catasto foglio 97 - particella 873).

La stessa unità abitativa, a meno delle irregolarità meglio appresso evidenziate, è costituita da:

- ampio locale di sgombero parzialmente destinato a cucina, W.c. ripostiglio, deposito e n. 4 ampliamenti al Piano seminterrato;
- ingresso, vano ex cucina, studio, W.c. e camera al piano terra;
- Ripostiglio, sala da bagno, ampio vano sottotetto con annesso antistante terrazzo scoperto al piano 1°/sottotetto.

L'altezza interna prevalentemente rilevabile è pari a 2.80 ml. per il piano seminterrato, 2.70 ml. per il piano terra, mentre l'altezza massima rilevabile in corrispondenza del sottotetto (Non abitabile per quanto rilevabile nel contesto della pratica edilizia) è pari a 3.20 ml.

Caratteristiche:

- *esposizione*: Nord/Ovest – Sud/Est;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, parzialmente rivestite in ceramica in corrispondenza del W.C. e della Cucina;
- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica;
- *infissi esterni*: Doppi infissi, Persiana esterna in alluminio ed infisso interno in alluminio con doppio vetro;
- *porta d'accesso*: In alluminio;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: autonomo con caldaia a gas e termosifoni (impianto non funzionante in quanto serbatoio combustibile vuoto);
- *acqua calda sanitaria*: impianto presente ma non funzionante;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- *condizioni generali*: Discrete – Da ristrutturare. Si segnala presenza di umidità in alcuni ambienti verosimilmente riconducibile ad infiltrazioni dai terrazzi scoperti e dalle soglie/infissi.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione si trova a Piazza Armerina (EN), alla contrada Piano Cannata ed è raggiungibile percorrendo la strada Provinciale n. 89/a fino all'incrocio con la Strada Comunale "Seminara", percorrendo quest'ultima per circa 230 ml. in direzione Nord ed, infine, percorrendo una strada interpodereale aperta al pubblico transito per circa 160 ml. fino a raggiungere il cancello di accesso alla particella 318.

Gli fabbricati della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di diversi fabbricati a servizio dei fondi di natura agricola.

2.5. Certificazioni energetiche

Per quanto rilevabile nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 14/12/2024 – 31/01/2025 e sulla base delle informazioni contestualmente acquisite, è stato appurato che il bene immobile oggetto di esecuzione è sprovvisto di un Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione/aggiornamento dell'APE prodotto in allegato alla presente [vedasi Allegato n. 13.B]. Dal nuovo attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare censito in catasto al foglio 97 di Piazza Armerina con la particella 873 appartiene alla Classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **114,80 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina, il fabbricato oggetto di pignoramento è provvisto di Collaudo Statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Enna in data 16/07/2010 – Pos. 12801 a cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Conformità da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna – Prot. 951/2010 – trasmesso al Comune con nota acquisita dallo stesso Ente in data 16/07/2010 – Prot. 19766.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Agli atti della pratica edilizia messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina non è rilevabile alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.8. Documentazione fotografica

La presente perizia è corredata da rilievo fotografico esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) così come documentato nel contesto dell'allegato n. 10.B, ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO – LOTTO B

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 14/12/2024 – 31/01/2025, è stato possibile prendere atto del fatto che gli immobili oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dei debitori esegutati, e non risultano affittati/locati a terzi [vedasi Allegato n. 1.1].

Sul punto – considerato che l'istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 20/01/2025 risulta ad oggi priva di riscontro [Vedasi allegato n. 1.4] - è stata eseguita verifica informale presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Nicosia ove è stato appurato che non risulta registrato, a nome dei Debitori esegutati, alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA – LOTTO B

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadenti nel territorio del Comune di Piazza Armerina sono pervenuti ai debitori, per la piena proprietà sull'intero (Quota pari ad 1/1 – Quota pari ad ½ ciascuno in regime di comunione), in forza dell'Atto di Compravendita del 30/06/2011 – Rep. 31489 - Racc. 13387 – ai rogiti del Notaio Grazia Fiorenza con sede in Enna, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 04/07/2011 ai nn. 5693/4497 [vedasi allegato n. 14.B] da potere di DIANA Filippo nato a PIAZZA ARMERINA (EN) il 20/03/1984 - C.F. DNIFPP84C20G580R e MANITTA Edoardo Maria Francesco nato a CATANIA (CT) il 21/10/1978 - C.F. MNTDDM78R21C351M.

Gli stessi beni immobili erano pervenuti ai predetti danti causa per effetto dell'Atto di Compravendita del 10/03/2011 – Rep. 30906 - Racc. 14941 – ai rogiti del Notaio Aldo Barresi con sede in Enna, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 23/03/2011 ai nn. 2499/1956 da potere di FILETTI Salvatore nato a PIAZZA ARMERINA (EN) il 08/04/1956 – C.F. FLTSVT56D08G580C e TAGNESE Patrizia Fausta nata a PIAZZA ARMERINA (EN) il 15/06/1959 – C.F. TGNPRZ59H55G580R (intestataria dell'originaria Concessione Edilizia n. 02/2003 rilasciata ai fini della costruzione attualmente censita con la particella 873 – Ex 316), già comproprietari per la quota pari a ½ ciascuno, delle originarie particelle 316 (odierne 872 ed 873) – 318 – 362 del foglio 97 di Piazza Armerina in forza dell'Atto di Compravendita del 28/02/1996 – Rep. 13260 – ai rogiti del Notaio Catti Salvatore con sede in Barrafranca, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 14/03/1996 ai nn. 2044/1817 da potere di BONANNO Giovanni nato a PIAZZA ARMERINA (EN) il 06/10/1928 – C.F. BNNGNN28R06G580G

Per quanto sopra rappresentato, con riferimento ai beni immobili oggetto di pignoramento è possibile rilevare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (25/03/2004 - 25/03/2024).

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – LOTTO B

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, integrata dall'acquisizione di apposita visura ipotecaria aggiornata [vedasi Allegato n. 11], vista anche la pratica edilizia presso l'UTC di Piazza Armerina, è possibile attestare 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:*
 - Trascrizione Concessione Edilizia n. 02/2003 del 15/01/2003 ai nn. 1156/994 – Data trascrizione 06/02/2003. Gravante sulle particelle 316 (odierne 872 ed 873) – 318 e 362 del foglio 97;
 - Trascrizione Concessione Edilizia per completamento lavori n. 48/2011 del 03/10/2011 ai nn. 8712/7092 – Data trascrizione 14/10/2011. Gravante sulla particella 873 del foglio 97.
- *Eventuali note:* Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura a seguito della vendita di entrambi i lotti oggetto di pignoramento (Lotto A e Lotto B)

ISCRIZIONI:

101 – Iscrizione Ipoteca Volontaria nn. 2397/110 del 19/03/2015 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/03/2015 – Rep. 33085/14305 – Notaio Fiorenza Grazia con sede in Enna

A Favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa con sede in Regalbuto (EN) – Cod. Fisc. 00037750866

Contro _____ nata a _____ il _____ - C.F.: _____

in _____ no nato a _____ 15/06/1954 – C.F.: _____

Capitale € 365.000,00 – Totale 730.000,00 – Durata 5 anni

7. Diversa destinazione d'uso della lavanderia prevista a piano seminterrato ove di fatto è rilevabile un ripostiglio/locale di sgombero;
8. Presenza di n. 4 ampliamenti al piano seminterrato come meglio evidenziato nel contesto dell'Allegato n. 8.B.
9. Presenza di altri piccoli manufatti Non autorizzati e Non censiti in catasto ricadenti sulla particella 318 del foglio 97, nei pressi del triplice di confine con le particelle 383 e 462 appartenenti ad altra ditta [vedasi Allegato n. 7.B Bis].

Le predette difformità sopra riportate ai punti n. 3 e n. 7 sono sanabili 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.

Le restanti difformità sopra indicate Non sono sanabili dal punto di vista urbanistico-edilizio per le seguenti motivazioni:

- Il terreno di pertinenza (particelle ex 316, 318 e 362) è già stato interamente asservito ai fini della realizzazione del fabbricato (part. 873) in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 03/2003 del 15/01/2003. La predetta superficie di terreno estesa complessivi 7825 mq (in epoca antecedente al Tipo Mappale per nuova costruzione) è stata appena sufficiente per giustificare, dal punto di vista urbanistico, la volumetria abitativa prevista al piano terra. Pertanto, ai piani sottotetto e seminterrato non è possibile sanare nessuna ulteriore porzione abitativa (difformità sopra riportate ai punti nn. 1 – 4 - 5 e 6) e, di conseguenza, è necessario provvedere al ripristino delle originarie destinazioni d'uso in conformità con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Piazza Armerina;
- Le difformità sopra riportate ai punti n. 2 e n. 8, essendo state realizzate in diretta connessione con le strutture portanti in cemento armato del fabbricato, comportano delle rilevanti difformità di natura strutturale, tali da comportare la verifica dell'intera struttura, sulla base delle vigenti norme sismiche e previa esecuzione di accurate ed onerose indagini strutturali. Sul punto occorre considerare che:
 - o l'ampliamento n. 1 è posto ad una distanza dal confine minore rispetto al distacco minimo previsto dal vigente regolamento edilizio comunale (ml. 10);
 - o gli ampliamenti n. 2 e n. 4 consistono in strutture piuttosto precarie;
 - o le stesse difformità ricadono all'interno di una fascia di rispetto dell'Area SIC (Sito di Interesse Comunitario ITA 060010 "Boschi di Piazza Armerina");
 - o le menzionate verifiche strutturali da eseguire a seguito delle predette indagini potrebbero fornire esito negativo.

Per quanto sopra rappresentato, con riferimento alle difformità sopra riportate ai punti n. 2 e n. 8, si ritiene opportuno – salvo specifiche ed onerose valutazioni di natura strutturale - prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Piazza Armerina;

- La difformità sopra riportata al punto n. 9, Non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico, in quanto, i manufatti in questione sono stati realizzati nei pressi del confine con altra ditta e, pertanto, ad una distanza dal confine minore rispetto al distacco minimo previsto dal vigente regolamento edilizio comunale (ml. 10).

Il costo per la parziale messa in pristino dello stato dei luoghi (limitatamente alle difformità Non sanabili) può essere stimato in complessivi € 31.000,00 come meglio di seguito indicato:

Stima dei costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi	
Descrizione	Costo Stimato
Fabbricato part 873	8.000,00 €
Ampliamento n. 1	7.000,00 €
Ampliamento n. 2	1.000,00 €
Ampliamento n. 3	200,00 €
Ampliamento n. 4	5.500,00 €
Altri manufatti Non Autorizzati	1.300,00 €
TOTALE IMPONIBILE	23.000,00 €
Spese tecniche per pianificazione e sorveglianza compreso IVA e c.p.	2.940,00 €
IVA sui lavori	5.060,00 €
TOTALE COSTI STIMATI	31.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 14/12/2024 – 31/01/2025 è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e la circostante area di pertinenza Non sono conformi dal punto di vista catastale.

Dall'allegato n. 9.B della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi (Allegato n. 7.B) con la planimetria presentata in catasto in data 16/02/2012 – Prot. EN0018546 (Allegato n. 4.B), vista anche l'attuale mappa catastale, si evincono le seguenti difformità:

1. Diversa destinazione d'uso ai fini abitativi con relativa diversa distribuzione degli spazi interni del piano sottotetto;

2. Mancata rappresentazione, in planimetria catastale, del terrazzo di pertinenza al piano sottotetto;
3. Realizzazione copertura dell'area antistante l'ingresso principale (piano terra). La predetta porzione si configura come portico e non come terrazzo;
4. Diversa ubicazione del vano cucina non rilevabile al piano terra , bensì, al piano seminterrato.
5. Diversa destinazione d'uso del locale di sgombero previsto al piano seminterrato di fatto parzialmente adibito a cucina;
6. Diversa destinazione d'uso del ripostiglio previsto a piano seminterrato ove di fatto è rilevabile un servizio igienico;
7. Diversa destinazione d'uso della lavanderia prevista a piano seminterrato ove di fatto è rilevabile un ripostiglio/locale di sgombero;
8. Presenza di n. 4 ampliamenti al piano seminterrato come meglio evidenziato nel contesto dell'Allegato n. 8.B.
9. Presenza di altri piccoli manufatti Non autorizzati e Non censiti in catasto ricadenti sulla particella 318 del foglio 97, nei pressi nel triplice di confine con le particelle 383 e 462 appartenenti ad altra ditta [vedasi Allegato n. 7.B Bis].

Le predette difformità sopra riportate - al netto dei ripristini di cui al precedente paragrafo - sono regolarizzabili previa presentazione della planimetria aggiornata (Attraverso DocFa) presso il competente ufficio catastale. Il relativo costo può essere stimato in € 600.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA – LOTTO B

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:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
Lotto B	Piazza Armerina	97	873	-	C.da Piano Cannata	Abitazione	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	88	100%	88,00
							Terrazzo fino a 25 mq.	25	30%	7,50
							Terrazzo per la parte accedente i 25 mq.(55-25)	30	10%	3,00
							Pertinenza esclusiva accessoria al piano seminetrato	145	50%	72,50
							Pertinenza esclusiva accessoria al piano sottotetto	70	50%	35,00
TOTALE							358	TOTALE	206,00	
								Tot. Arrotondato	206	

Tabella n. 2.B – Determinazione consistenza

Per quanto sopra analiticamente dimostrato, la consistenza effettiva del bene immobile oggetto di esecuzione risulta pari a 206 mq., a fronte di una superficie complessiva rilevabile in visura catastale pari a 285 mq.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA – LOTTO B

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:

- 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;
- Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Piazza Armerina (EN)

Fascia/Zona: E1/Sub-Urbana

Abitazioni di tipo Civile

Valore mercato: prezzo min. 780 (Euro/mq) - prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

9.3. Valutazione

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:

Lotto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori	Consistenza [mq]	Valore unitario	Valore Lordo nominale	Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per i vizi	Valore Netto di stima
Lotto B	Piazza Armerina	97	873 (EX 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA n. SNC Piano S1 - T-1"	Abitazione	A/7	1	774,69	12 Vani	285	Proprietà per 1/1	206	780,00	160.680,00 €	Regolarizzazione Urbanistica €2.000 Ripristino stato dei luoghi € 31.000 Regolarizzazione Catastale € 600 Totale ↓ 33.600,00 €	8.034,00 €	128.878,69 € In cifra tonda 129.000,00 €
			318	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 9,61 R.A. 3,96	Ha 00,21,90	2190	Proprietà per 1/1	-	1,40	3.066,00 €		153,30 €	
			362	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 3,51 R.A. 2,19	Ha 00,12,10	1210	Proprietà per 1/1	-	1,40	1.694,00 €		84,70 €	
			872 (Ex 316)	-	CONTRADA PIANO CANNATA	Terreno	MANDORLETO	3	R.D. 17,53 R.A. 7,22	Ha 00,39,93	3993	Proprietà per 1/1	-	1,40	5.590,20 €		279,51 €	
			Totali												171.030,20 €		8.551,51 €	

Tabella n. 3.8 – Stima Unità immobiliare oggetto di esecuzione

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto della riduzione del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente CTU (€ 8.551,51).

Sono stati altresì detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, parziale messa in pristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione catastale, rispettivamente stimabili nella misura di € 2.000, € 31.000 ed € 600.

Riepilogando il valore di stima è stato determinato come segue:

Valore Lordo nominale: € 171.030,20

Detrazione per regolarizzazione Urbanistica, catastale e parziale ripristino: € 33.600,00
(2000+31000+600)

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: €8.551,51

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detr./riduzioni, in cifra tonda: € 129.000,00

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

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ – LOTTO B

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità e l'indivisibilità dei beni immobili ricadenti nel Comune di Piazza Armerina, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto (Lotto B) e nella propria intera consistenza.

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

Nicosia, lì 05/02/2025

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino