

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2023 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta



TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 70/2023 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 06/10/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Francesco Lunetta, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto (in sostituzione del precedente CTU nominato), disponendone l'accettazione entro e non oltre giorno 22/10/2025.

In data 13/10/2025 il sottoscritto, inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento del 20-23/02/2024 mirati ad 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 17/11/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [allegato n. 3] e la visura catastale storica aggiornata [allegato n. 5];
- in data 30/12/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, e la planimetria catastale [allegato n. 4] riguardante l'immobile oggetto d'esecuzione;



- in data 24/11/2025 ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 17/12/2025 [\[allegato n. 12\]](#);
- in data 24/11/2025 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'immobile oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa Documentazione in data 17/12/2025 [\[allegato n. 6\]](#);
- in data 24/11/2025 ha presentato istanza presso il Comune di Enna (Uffici Demografici) al fine di acquisire i seguenti certificati: Certificato storico di residenza; Estratto per riassunto di atto di matrimonio; Certificato di stato di famiglia; Certificato contestuale. La predetta istanza è stata integrata in data 03/12/2025 della ricevuta di pagamento dei relativi diritti [\[allegato n. 14\]](#). Ad oggi, non è stato possibile acquisire la documentazione richiesta che, sebbene non aggiornata, risulta già presente agli atti di causa;
- in data 22/12/2025 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 [\[allegato n. 11 - Ispezione ipotecaria aggiornata\]](#);
- in data 24/11/2025 ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Enna apposita istanza avente ad oggetto l'acquisizione di copia del contratto di locazione - se esistente - riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, richiedendo, contestualmente, di volere riscontrare l'istanza in questione anche nel caso di inesistenza di qualsivoglia contratto di locazione riconducibile all'unità immobiliare in argomento. L'istanza in questione è stata riscontrata con nota del 27/11/2025 [\[allegato n. 16\]](#);

Le **operazioni di sopralluogo** hanno avuto inizio in data 18/11/2025 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Enna (EN) alla via San Sebastiano n. 42 (in catasto n. 38), censito al catasto fabbricati del Comune di Enna al Foglio 39 – Part. 10492 – Sub 2, così come concordato col Custode Giudiziario, Avv. Elenio Mancuso e come da quest'ultimo comunicato a mezzo PEC pervenuta in data 05/11/2025. In tale circostanza, alle ore 09:35, oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- L' Avv. Elenio Mancuso, n.q. di Custode Giudiziario;



- I sig.ri [REDACTED], n.q. di debitori esegutati;
- L'Ing. Filippo Scardino, quale collaboratore dello scrivente CTU.

In tale circostanza, a seguito di una preliminare ricognizione dei luoghi ed alla costante presenza degli intervenuti, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei luoghi prendendo appunti in separato foglio. Contestualmente, sulla base di esplicita richiesta del sottoscritto CTU, si è preso atto delle seguenti dichiarazioni dei debitori:

- Di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;
- L'immobile in questione è utilizzato dagli stessi debitori e dai loro familiari e non risulta affittato o locato a terzi;

Riguardo l'impianto termico è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano e radiatori. Sul punto, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto CTU, gli esegutati hanno dichiarato di non essere in possesso di alcun libretto di impianto. Di conseguenza si è provveduto ad avvertire i debitori esegutati circa gli obblighi normativi che impongono di dotare l'impianto di apposito libretto ove, tra le altre cose, vengono annotati i rapporti periodici di controllo ed il codice attribuito dal catasto energetico. Pertanto, i debitori esegutati, sono stati invitati a volere trasmettere copia del predetto libretto a mezzo PEC (francesco.lunetta@ordine.ingegnerienna.it) o a mezzo mail (lunettafrancesco@gmail.com) entro e non oltre gg. 20 dalla data del sopralluogo (18/11/2025), avvertendo gli stessi debitori che la mancata produzione potrebbe comportare delle sanzioni da parte degli enti preposti al controllo. Ad oggi, la documentazione di cui alla predetta richiesta non è stata prodotta dagli esegutati, nonostante ulteriori solleciti effettuati per le vie brevi.

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.



INDICE SINTETICO – RIEPILOGO DATI

Descrizione

Unità immobiliare (Abitazione di tipo popolare), sviluppantesi su due elevazioni (piano terra e primo), censita al Catasto Urbano del Comune di Enna, Sezione Urbana R, foglio 39, particella 10492, sub 2, sita in via San Sebastiano n. 42 (in catasto n. 38).

Dati Catastali Abitazione

Foglio 39

Particella 10492

Subalterno 2

Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Classe 2°

Rendita € 198,84

Vani 5,5

Superficie Catastale 97 mq (come desumibile da visura catastale)

Consistenza effettiva 97 mq.

Stato occupativo

I Beni immobili oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dei debitori e non risultano affittati/locati a terzi [\[vedasi Allegati n. 1 e n. 16\]](#).

Contratti di locazione in essere

Nessuno [\[vedasi Allegato n. 16\]](#).

Comproprietari

Nessuno. Il bene immobile è stato acquistato dai debitori, per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1) per effetto dell'atto di compravendita del 02/04/2003 - rep. n. 9890/3216 ai rogiti del Notaio Filomena Greco con sede in Enna (EN), registrato in data 11/04/2003 e trascritto ad Enna in data 08/04/2003 ai nn. 3146/2734 [\[vedasi allegato n. 15\]](#).

Si precisa che i debitori risultano coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma, all'epoca dell'acquisto del bene immobile oggetto di esecuzione (02/04/2003), gli stessi debitori non risultavano coniugati (data matrimonio 18/07/2006 – vedasi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio già presente in atti).

Prezzo

Valore Lordo nominale: € 53.350,00

Detrazione per reg. Urbanistica, catastale, e messa in pristino stato dei luoghi: € 2.700,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 2.667,50

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detrazioni/riduzioni: € 47.982,50



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

1.1. Descrizione dei beni

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05/10/2023 – Rep. 854 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 15/01/2024 ai nn. 381/334 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati ai debitori eseguiti in favore della creditrice procedente, è quello di seguito riportato:

“Unità immobiliare (Abitazione di tipo popolare), censita al Catasto Urbano, Sezione Urb. R, foglio 39, particella 10492, sub 2, sita in via San Sebastiano n. 38, Enna”

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [allegato n. 6].

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

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

L'Atto di Pignoramento, notificato in data 05/10/2023 – Rep. 854 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 15/01/2024 ai nn. 381/334, risulta gravante per la quota pari a 1/1 sul diritto di piena proprietà degli immobili sopra descritti appartenenti a [REDACTED]

[REDACTED] (Per la quota pari ad ½ ciascuno). Ulteriori informazioni in capo ai debitori si possono evincere dalla documentazione presente agli atti di causa (Certificato storico di residenza, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Certificato di stato di famiglia, Certificato contestuale).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 130 - Particella 10492 (ex particelle graffate 211 e 7082) - Sub 2

Dati classamento: Cat. A/4 - Classe 2

Indirizzo: VIA SAN SEBASTIANO n. 38 Piano T - 1°

Consistenza: Vani 5,5

Rendita: 198,84



Superficie Catastale: 97 mq

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata – [allegato n. 5].

Beni Immobili Comune di Enna (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza [mq]	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori
39	10492	2	Enna (EN) - San Sebastiano n. 42 (in catasto n. 38) Piano T - 1°	Abitazione	A/4	2°	198,84	97	97	Proprietà per 1/1

Tabella n. 1 – Riepilogo dati catastali

1.4. Coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione coincide con l'intero fabbricato (da cielo a terra) ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Enna ed avente accesso dal civico n. 42 (in catasto n. 38) di via San Sebastiano. Lo stesso fabbricato, censito in catasto al foglio 39 con la particella 10492, confina:

- Ad Ovest con altra ditta;
- A Sud con Via San Sebastiano ed altra ditta (part. 10493);
- Ad Est con altra ditta (part. 1239);
- A Nord con altra ditta (part. 10490).

1.5. Verifica della corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Sul punto non si rileva alcuna discrepanza tra l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: Enna

Fascia/zona: B2/Centrale

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, scuole, edifici storici, Uffici, strutture sportive.

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

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 7 Km dallo svincolo di Enna (A19 – Catania/Palermo).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [vedasi allegato n. 10]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita all'interno del centro abitato del Comune di Enna e coincide con un fabbricato da cielo a terra, di non recente epoca di realizzazione, censito in catasto al foglio 39 con la particella 10492 – Sub 2.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* muratura;
- *facciate:* Intonaco per esterni da ristrutturare;
- *accesso:* portoncino in alluminio;
- *scala interna:* a rampa unica;
- *ascensore:* non presente;
- *condizioni generali dello stabile:* Discrete.

Si evidenzia la presenza dei seguenti elementi pregiudizievoli:

- Cedimento del rivestimento in granito all'intradosso dell'architrave della porta di ingresso, con conseguente pericolo di distacco;
- Segni di infiltrazioni verosimilmente riconducibili alle precipitazioni meteoriche;
- Ammaloramenti dovuti alla presenza di ponti termici.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [vedasi allegato n. 10]

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene al piano terra attraverso il civico n. 42 (in catasto n. 38) di via San Sebastiano. Al piano terra è possibile rilevare un ampio vano destinato ad ingresso/soggiorno, con attiguo vano destinato a cucina/pranzo e retrostante servizio igienico, mentre, al piano superiore (Piano 1°), raggiungibile attraverso una scala interna ad uso esclusivo, è possibile rilevare un corridoio che consente di disimpegnare un servizio igienico, una cameretta ed una camera con annesso terrazzino prospiciente via San Sebastiano.

Caratteristiche unità immobiliare

- *esposizione prevalente:* Ovest;
- *pareti:* normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica in corrispondenza dei servizi igienici;



- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica;
- *infissi esterni*: in alluminio;
- *porta d'accesso*: in alluminio;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: presente;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta caldaia a gas;
- *altezza dei locali*: variabile da 2.30 ml. a 2.90 ml. circa;
- *condizioni generali*: Discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 39 si trovano all'interno del centro urbano del Comune di Enna (EN) e più precisamente all'interno di una centrale. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi vari, strutture sportive ed uffici a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche [\[vedasi allegato n. 12\]](#)

L'unità immobiliare censita in catasto al foglio 39 con la particella 10492 sub 2 (Abitazione) Non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica e per la stessa è stato redatto il relativo APE (Attestato di Prestazione Energetica) [\[vedasi allegato n. 13\]](#) da cui è possibile desumere la relativa appartenenza alla classe Energetica "G" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile di **313,55 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.



2.7. Certificazioni di idoneità statica ed abitabilità

Dalla documentazione acquisita presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Enna è stato possibile rilevare la presenza del Certificato di Idoneità Statica inerente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Lo stesso Certificato è stato redatto in occasione della Sanatoria Edilizia avviata con prot. 14056 del 30/04/1986 ed è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 08/11/1990 – Prot. n. 8657 – Gruppo 3/2, prima del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Enna (EN) n. 52 del 01-05/02/1991.

Successivamente, in data 09/05/1991 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità per l'unità immobiliare in questione.

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](#) ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/11/2025, è stato possibile accedere ai beni oggetto di esecuzione verificando, allo stesso tempo che gli stessi beni immobili sono occupati dai debitori e dai propri familiari [\[vedasi allegato n. 1\]](#).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Sulla base di apposita richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 24/11/2025, è stata acquisita nota a mezzo PEC del 27/11/2025 dalla quale si evince che non risulta registrato, a nome dei Debitori Esecutati, alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di pignoramento [\[Vedasi allegato n. 16\]](#).

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA [\[vedasi allegato n. 15\]](#)

4.1. Attuali proprietari

Debitori Esecutati:



 - proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza dell'Atto di



compravendita del 02/04/2003 - rep. n. 9890/3216 ai rogiti del Notaio Filomena Greco con sede in Enna (EN), registrato in data 11/04/2003 e trascritto ad Enna in data 08/04/2003 ai nn. 3146/2734 [vedasi allegato n. 15].

Si precisa che i debitori risultano coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma, all'epoca dell'acquisto del bene immobile oggetto di esecuzione (02/04/2003), gli stessi debitori non risultavano coniugati (data matrimonio 18/07/2006).

4.2. Precedenti proprietari

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (15/01/2004 - 15/01/2024) risulta quanto segue.

L'immobile in questione apparteneva alla dante causa di cui all'atto di compravendita del 02/04/2003, [REDACTED], per il diritto di proprietà sull'intero, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Donazione del 22/07/1992 – Rep. 148082, ai rogiti del Notaio Argento Salvatore con sede in Enna (EN), registrato in Enna il 05/08/1992 al n. 2018 e trascritto in data 27/07/1992 ai nn. 6165/5284.
- Atto di Donazione del 24/05/1991 – Rep. 141165, ai rogiti del Notaio Argento Salvatore con sede in Enna (EN), registrato in Enna il 13/06/1991 al n. 1574 e trascritto in data 28/05/1991 ai nn. 3838/3345.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, integrata dall'acquisizione del titolo di provenienza in favore dei debitori e tenuto conto delle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi allegato n. 11], alla data del 22/12/2025, si evince quanto segue:

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

ISCRIZIONI

I01 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 15/02/2023 ai nn. 1205/59, **derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, a rogito del Notaio Filomena Greco con sede in Enna Rep. 99891 del 02/04/2003 già iscritta in data 08/04/2003 al n. 256,



a favore di [REDACTED]

[REDACTED],

contro [REDACTED]

[REDACTED].

Importo ipoteca 110.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 55.000,00 – Durata 20 anni.

Gravante sull'immobile oggetto di pignoramento siti all'interno del centro urbano di Enna e censiti in catasto al foglio 39 con la particella 10492 Sub 2.

TRASCRIZIONI

T01 - Pignoramento del 15/01/2024 rep. 854, trascritto in data 05/10/2023 ai nn. 381/334

in favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]

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

5.2. Eventuali note/osservazioni

Con decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli: l'iscrizione sopra indicata "I01" e la trascrizione sopra indicata "T01".

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

In relazione alla natura degli immobili oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare risulta solo parzialmente accessibile ai soggetti diversamente abili e limitatamente al solo piano terra ove sono rilevabili: Ingresso/soggiorno, cucina e w.c..



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

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dal punto di vista Urbanistico, ricade in zona territoriale omogenea "A – Centro Storico". Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data 17/12/2025 – Rif. 350/25 [vedasi allegato n. 12].

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune [allegato n. 5]:

A seguito di specifica istanza del 24/11/2025 indirizzata al Comune di Enna (UTC) al fine di potere prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto d'esecuzione, è stata acquisita la relativa documentazione in data 17/12/2025 [allegato n. 6].

7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare, è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, in conformità allo strumento urbanistico al tempo vigente. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 11 del 26/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52 del 05/02/1991. Infine, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 09/05/1991.

La stessa unità immobiliare risulta Non conforme dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, in quanto, occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili – verosimilmente eseguite dopo il rilascio dell'ultimo titolo abilitativo (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52 del 05/02/1991):

1. Finestra rilevabile al piano 1° in corrispondenza del Vano scala/corridoio;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (eliminazione vano ripostiglio con contestuale ampliamento soggiorno).

La difformità sopra indicata al punto n. 1 è Non sanabile in quanto incide, verosimilmente, con i diritti di terzi estranei alla presente procedura. Il costo della messa in pristino può essere stimato in **€ 600**.

La difformità sopra indicata al punto n. 2 è sanabile previa presentazione di CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva": Il relativo costo, comprensivo di sanzioni è stimabile in **€ 1.500**.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'allegato n. 8 ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [allegato n. 7] con gli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52 del 05/02/1991 [allegato n. 6].



7.3. Conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano Non conformi dal punto di vista Catastale, in quanto, occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili - verosimilmente eseguite dopo il 30/06/1990 (data presentazione ultima planimetria catastale) – senza provvedere al successivo aggiornamento catastale:

1. Finestra rilevabile al piano 1° in corrispondenza del Vano scala/corridoio;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (eliminazione vano ripostiglio con contestuale ampliamento soggiorno).

La difformità sopra indicata al punto n. 1 è sanabile dal punto di vista catastale ma, nel merito, tenuto conto di quanto evidenziato nel contesto del precedente paragrafo, si ritiene economicamente vantaggioso e/o equivalente procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità all’originaria destinazione catastale. In ogni caso, per una più corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, sarà necessario presentare DocFa in aggiornamento ai fini della regolarizzazione della difformità di cui al punto n. 2, ed il relativo costo è stimabile in € 600.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall’[allegato n. 9](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [[allegato n. 7](#)] con le planimetrie catastali [[allegato n. 4](#)].

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.]
39	10492	2	Enna (EN) - San Sebastiano n. 42 (in catasto n. 38) - Piano T - 1°	Abitazione piano Terra	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	50,59	100%	50,00
				Abitazione piano 1°	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	46,52	100%	46,00
				Abitazione piano 1°	Terrazzo	4,1	30%	1,23
				TOTALE		101,21		97,23
							In cifra intera mq.	97

Tabella n. 2 – Determinazione consistenza

Per quanto sopra analiticamente dimostrato, la consistenza effettiva del bene immobile oggetto di esecuzione coincide con la superficie rilevabile in visura catastale pari a 97 mq.



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: 1° semestre 2025

Comune: Enna (EN)

Fascia/Zona: B2/Centrale

Abitazioni di tipo economico

Valore mercato: prezzo min. 460(Euro/mq) - prezzo max. 690 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 1,80 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 2,7 (Euro/mq x mese)



9.2. Valutazione – 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 tabella che per questioni di leggibilità è stata riportata nella pagina seguente:



Beni Immobili Comune di Enna (EN)															
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza [mq]	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori	Valore unitario	Valore	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
39	10492	2	Enna (EN) - San Sebastiano n. 42 (in catasto n. 38) Piano T - 1°	Abitazione	A/4	2°	198,84	97	97	Proprietà per 1/1	550,00	53.350,00 €	2.700,00 €	2.667,50 €	47.982,50 €

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Detrazione Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi;
- Detrazione del 5% 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.

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

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito risulta non 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 e l'indivisibilità del bene immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

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 03/01/2026

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta

