TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. 53/2023 R.G. Es. Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

_____

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Proc. n. 53/2023 R.G. Es. Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 01/07/2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott. Davide Palazzo, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto.

In data 09/07/2024 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

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

- in data 12/07/2024 e 20/07/2024 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [allegato n. 3], la visura catastale aggiornata [allegato n. 4] e la planimetria catastale [allegato n. 5], riguardanti il bene immobile oggetto d'esecuzione;
- in data 05/08/2024, con nota prot. 41295, ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) al fine ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 04/09/2022 [allegato n. 11];
- in data 05/08/2024, con nota prot. 41297, 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. La relativa documentazione, a seguito

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

di ulteriore istanza indirizzata all'archivio storico del comune di Enna è stata acquisita in data 04/09/2024 [allegato n. 9];

- in data 05/08/2024, ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) - Servizi demografici - al fine acquisire la documentazione riportata dell'allegato n. 15 della presente relazione;
- in data 03/10/2024 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [allegato n. 13 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 23/08/2024 presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Enna alla via Michelangelo n. 12 (ex n. 20) e censito al foglio 77 di Enna con la particella 173 sub 4 (appartamento), così come comunicato concordato col Custode Giudiziario e così come comunicato da quest'ultimo alle parti ed al sottoscritto CTU in data 12/08/2024.

Alle ore 15:30 oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- L'avv. Danilo Salamone nella qualità di Custode Giudiziario;
- La sig.ra ...Omissis..., identificata a mezzo carta di identità ...Omissis..., nella qualità di comproprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione.

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, 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. 2-3-5].

Sulla base di esplicita richiesta del sottoscritto CTU, la sig.ra ...Omissis..., nella qualità sopra indicata, ha dichiarato di avere l'uso esclusivo dell'appartamento pignorato e che lo stesso non risulta affittato a terzi.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a gas ed il relativo libretto è stato fornito successivamente a mezzo mail, nei termini indicati dallo scrivente CTU nel contesto del verbale di sopralluogo.

Inoltre, si è preso atto del fatto che l'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta dei problemi di distacco del copriferro, in corrispondenza delle parti strutturali aggettanti (balconi e pensiline), che saranno attenzionati nell'ambito di un più ampio progetto di ristrutturazione dei prospetti oggetto delle prossime assemblee condominiali.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

Infine, preso atto dell'assenza di osservazioni in ordine allo svolgimento delle operazioni peritali, alle ore 18:00, si è proceduto alla chiusura del verbale riportato nell'allegato n. 1 della presente relazione.

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.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

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

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 02/08/2023 – Rep. 654/2026 – (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 25/09/2023 ai nn. 7083/6323 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti, risulta che i beni immobili - pignorati alla debitrice esecutata "Sig.ra ...Omissis..." in favore del creditore procedente "...Omissis..." - sono quelli di seguito riportati:

Rif. Atto Pignoramento	Catasto	Titolarità in capo alla debitrice in regime di comunione	Ubicazione	Descrizione	Foglio	Particella
1)	F	Proprieta' per 1/4	ENNA(EN) – VIA MICHELANGELO - Piano T	Garage – C/6	77	1282
2)	F	Proprieta' per 1/4	ENNA(EN) – VIA MICHELANGELO n. 20 - Piano 1	Abitazione popolare – A/4	77	173 sub 4

Tabella n. 1 – Beni immobili oggetto di pignoramento

Inoltre, visto il provvedimento del G.E. del 01/07/2024 avente ad oggetto la dichiarazione di estinzione del procedimento limitatamente al bene identificato al NCEU del Comune di Enna al foglio 77 con la particella 1282 (Rif. N. 1 di cui all'Atto di Pignoramento), la presente relazione si riferirà soltanto al bene immobile indicato al n. 2 dell'Atto di Pignoramento immobiliare e qui di seguito indicato come bene immobile oggetto di esecuzione:

Rif. Atto Pignoramento	Catasto	Titolarità in capo alla debitrice in regime di comunione	Ubicazione	Descrizione	Foglio	Particella
2)	F	Proprieta' per 1/4	ENNA(EN) – VIA MICHELANGELO n. 20 - Piano 1	Abitazione popolare – A/4	77	173 sub 4

Tabella n. 2 – Bene immobile oggetto di esecuzione a seguito dell'estinzione parziale della procedura

L'immobile in questione consiste in un appartamento posto al 1° piano (lato sinistro per chi guarda il prospetto principale) dello stabile condominiale avente accesso dal civico n. 12 (ex. n. 20) di via Michelangelo – Comune di Enna. Lo stabile condominiale è stato verosimilmente edificato alla fine degli anni '50 su un'area ricadente nei pressi del confine tra le ex particelle 29 e 33 del foglio di mappa n. 77 del Comune di Enna (Località S. Anna – Enna Bassa).

Il pignoramento risulta gravante per il diritto di piena proprietà sulla quota indivisa pari ad ¼ del bene immobile sopra indicato, corrispondente all'intera quota appartenente ai sig.ri

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

…Omissis… (già coniugi tra loro in regime di comunione legale – Quota astrattamente pari ad 1/8 ciascuno) [vedasi allegato n. 15].

1.5 Verifica corrispondenza certificazioni catastali/Pignoramento/Trascrizioni

Con riferimento alla quota indivisa oggetto di pignoramento (1/4 in regime di comunione dei beni) è possibile rilevare la corrispondenza dei dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (trascrizione contro i soggetti esecutati per la quota pari ad 1/8 ciascuno - vedasi allegato n. 13). Infatti, allo stato attuale, il bene in questione risulta catastalmente intestato come segue:

1 …Omissis… - Proprieta' 1/4 in reg. di com. dei beni
2 …Omissis… - Proprieta' 1/4 in reg. di com. dei beni
3 …Omissis… - Proprieta' 1/4
4 …Omissis… - Proprieta' 1/4

Tabella n. 3 – Attuale intestazione catastale – Vedasi anche Allegato n. 4

Riguardo le restanti quote Non pignorate, occorre invece rilevare che la successione in morte di …Omissis… (coniuge in regime di comunione con la sig.ra …Omissis… e pertanto comproprietario della quota astrattamente pari ad 1/8) risulta trascritta in data 04/05/2020 ai nn. 3232/1912 ma non ancora volturata agli atti catastali. Tale incongruenza, apparentemente, potrebbe ritenersi ininfluente ai fini della procedura esecutiva in quanto è relativa ad una quota distinta dalla quota oggetto di pignoramento. Nel merito, però, per una mera questione di continuità storica dei passaggi catastali, sarebbe comunque opportuno procedere alla relativa rettifica prima della voltura del Decreto di Trasferimento, presentando apposita voltura catastale della successione legittima in morte di …Omissis… (Adempimento a carico degli eredi legittimi: …Omissis…, …Omissis… e…Omissis…). La rettifica in argomento comporterà l'accrescimento della quota del coniuge superstite (…Omissis…) a 4/24 (1/4 x ½ + ¼ x ½ x 1/3) e, contestualmente l'attribuzione di n. 2 quote identiche pari ad 1/24 ciascuno (1/4 x ½ x 2/3 x ½) ai due figli del De Cuius (…Omissis… e …Omissis…).

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 6] e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 10.

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

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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. circa 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 3 Km dallo svincolo autostradale di Enna (A19 – Catania/Palermo) ed a circa 5 Km dalla locale stazione ferroviaria.

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

L'immobile oggetto di esecuzione è ospitato da un edificio condominiale la cui realizzazione è stata avviata nel 1954, è costituito da n. 3 elevazioni fuori terra e, per ogni elevazione, è possibile rilevare la presenza di 3 unità immobiliari aventi destinazione abitativa.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al 1° piano, lato sinistro per chi guarda il prospetto principale di via Michelangelo.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* in muratura ordinaria;
- *copertura:* a tetto del tipo a due falde
- *facciate*: intonaco per esterni da ristrutturare;
- *accesso*: portoncino in alluminio;
- *scala interna*: a rampe con gradini in marmo;
- *ascensore*: Non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: discrete.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

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

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta ubicato al 1° piano, lato sinistro per chi guarda il prospetto principale, dell'immobile condominiale. La stessa unità immobiliare, raggiungibile attraverso la scala condominiale interna, è costituita da: ingresso, vano Cucina/Pranzo con annesso balcone sul prospetto secondario (Prospetto Nord/Ovest - balcone comune alla cameretta di cui appresso) ampio soggiorno con relativo balcone prospiciente su via Michelangelo (Prospetto Sud/Est), corridoio, W.c., Cameretta, e Camera.

L'altezza interna prevalentemente rilevabile è pari a 2.95 ml.

Caratteristiche appartamento:

- *esposizione*: Sud/Est (prevalente) – Nord/Ovest;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica in corrispondenza del W.C. e della Cucina per un'altezza di circa 2 ml.;
- *pavimenti e rivestimenti:* in ceramica;
- *infissi esterni:* in alluminio con vetri doppi;
- *porta d'accesso:* Portoncino blindato;
- *porte interne:* in legno;
- *imp. citofonico:* presente;
- *imp. elettrico:* sotto traccia;
- *imp. idrico:* sottotraccia;
- *imp. termico:* autonomo con caldaia a gas e termosifoni;
- *imp. climatizzazione:* limitatamente al vano soggiorno;
- *acqua calda sanitaria:* prodotta dalla caldaia a gas ubicata nel balcone di pertinenza dei vani cucina e cameretta (Prospetto Nord/Ovest);
- *servizio igienico:* attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- *altezza dei locali:* ml. 2,95;
- *condizioni generali dell'appartamento:* Buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione si trova ad "Enna Bassa", alla via Michelangelo (parallela alla S.S. 117 Bis nei pressi del c.d. "quadrivio"). Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di diverse attività commerciali/artigianali, strutture per attività sportive, un polo universitario e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

2.5. Certificazioni energetiche

Per quanto rilevabile nel corso del sopralluogo eseguito in data 23/08/2024 e sulla base delle informazioni contestualmente acquisite, è stato appurato che il bene immobile oggetto di esecuzione è già provvisto di un Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 16/02/2016 non più valido per effetto della recente installazione di una pompa di calore all'interno del vano soggiorno. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione/aggiornamento dell'APE prodotto in allegato alla presente [vedasi Allegato n. 14]. Dal nuovo attestato di prestazione energetica si evince che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare censito in catasto al foglio 77 di Enna con la particella 173 sub 4 appartiene alla Classe Energetica **"G"** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **214,99** 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 sprovvisto di certificazione di idoneità statica.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Vista la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, viste le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e viste anche le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni 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 ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/08/2024, è stato possibile prendere atto del fatto che il bene immobile oggetto di esecuzione risulta nella disponibilità esclusiva della Sig.ra …Omissis… (comproprietaria della quota pari ad ¼) e non risulta affittato/locato a terzi [vedasi Allegato n. 1]. Per quanto appreso a seguito di esplicita richiesta, la detenzione esclusiva da parte della predetta comproprietaria avviene a titolo gratuito, sulla base di un accordo non scritto con gli altri comproprietari, a meno del fatto che la stessa occupante paga anche le quote IMU afferenti le proprie sorelle (…Omissis…) per un ammontare complessivo di circa 126,00 €/anno (€ 63 + € 63).

A conferma di quanto sopra, sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, non è stato reperire alcun contratto di locazione registrato, avente ad oggetto l'eventuale concessione in locazione del bene immobile oggetto di esecuzione.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA (Allegato n. 12)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta alla debitrice, in regime di comunione, per la piena proprietà sulla quota pari ad 1/4, in forza dell'Atto di cessione di proprietà di alloggio popolare del 29/06/2000 – Rep. 62174 - Racc. 14439 – ai rogiti del Notaio Liborio Di Salvo con sede in Enna, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 18/07/2020 ai nn. 6850/6212.

Ulteriori in formazioni si possono evincere dall'atto di provenienza del 26/09/2000 allegato alla presente relazione [vedasi Allegato n. 12].

Si precisa che il titolo di provenienza sopra indicato, stipulato in data 29/06/2000, è stato trascritto in data 18/07/2000 e, pertanto, antecedentemente al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (25/09/2003 - 25/09/2023).

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Filippo Morello Notaio in Rosolini, integrata dall'acquisizione dall'acquisizione di apposita visura ipotecaria aggiornata [vedasi Allegato n. 13], alla data del 03/10/2024 è possibile attestare quanto segue:

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

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

ISCRIZIONI: Nessuna

TRASCRIZIONI

Trascrizione del 25/09/2023 ai nn. 7083/6323 nascente da verbale di **Pignoramento del 02/08/2023** - rep. 654/2023 – emesso da Tribunale di Enna con sede in Enna,

in favore di …Omissis…, contro …Omissis… - in regime di comunione legale dei beni con …Omissis….

La predetta trascrizione pregiudizievole risulta gravante, per la quota pari a 1/4 del diritto di piena proprietà, sull'immobile oggetto di esecuzione: Foglio 77, Particella 173 Sub 4.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione è amministrato dall'Amministratore, Dott. …Omissis…. A seguito di richiesta a mezzo PEC inoltrata dallo scrivente CTU in data 28/08/2024, l'Amministratore, in data 01/10/2024, ha fornito le informazioni che seguono meglio desumibili dall'allegato n. 16 della presente relazione:

*"- informazioni sui **millesimi**: Il condominio ad oggi non applica le divisioni di spesa su millesimi di proprietà ma essendo un piccolo condominio a carattere prettamente popolare ha deciso di suddividere tra i condomini proprietari tutte le spese ordinarie e straordinarie in parti uguali.*

*- informazioni sulle **spese annue** del bene pignorato: in riferimento all'immobile sig.ra …Omissis…le spese fisse di gestione sono di euro 360,00 annui divisi in 4 trimestri da euro 90,00 cadauno, ad oggi non vi sono spese straordinarie affrontate ma si resta in attesa di una riunione assembleare per la metà di ottobre al fine di deliberare la **spesa straordinaria** per il rifacimento del prospetto e del tetto condominiale e di quanto necessario per interventi di recupero del patrimonio edilizio.*

*- informazioni sull'eventuale **posizione debitoria**: Riguardo il bene oggetto si comunica che non sussistono posizioni debitorie in relazione all'anno in corso ne agli anni precedenti;*

*- informazioni su eventuali **procedimenti giudiziari**: In riferimento alla proprietaria del bene oggetto si informa che ad oggi non sussistono procedimenti giudiziari ne vi sono in corso sulle parti comuni dell'edificio.*

*- informazioni su eventuali **problematiche strutturali**: Non vi sono problematiche strutturali relativi all'edificio.*

*- Copia del **regolamento Condominiale**: Per mia conoscenza non esiste un regolamento condominale poichè trattandosi di edilizia popolare gli stessi condomini non hanno mai avuto la necessità di adire un regolamento interno ne tanto meno al momento della mia nomina di amministratore protempore mi è stata consegnata copia di tale regolamento."*

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

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

Dal punto di vista Urbanistico, l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona territoriale omogenea **"BS – Zona residenziale – Aree urbane sature e di saturazione edilizia"**. Relativamente allo stesso immobile si evidenzia anche l'assoggettamento a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 come meglio rilevabile dall'allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Enna in data 06/08/2024 - Rif. 288/24 (acquisito in data 04/09/2024) [vedasi Allegato n. 11] cui si rimanda per ulteriori informazioni.

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

In data 05/08/2024, con nota prot. 41297, lo scrivente CTU ha presentato istanza presso il Comune di Enna (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le eventuali pratiche edilizie relative ai fabbricati 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 e si riferisce all'originaria realizzazione dell'immobile condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Tale pratica edilizia, risalente al lontano 1954, prevedeva la realizzazione di case popolari, da destinare ad alloggi degli zolfatai, su istanza dell'"Ente Zolfi Italiani".

Più precisamente, l'edificio condominiale ove risulta ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione corrisponde con la casa tipo "M" già prevista nel contesto della documentazione progettuale, a meno di una rettifica inerente la relativa ubicazione rispetto all'originaria posizione in planimetria generale. Infatti, da una attenta disamina dell'allegato n. 8 (Documentazione UTC/Archivio Generale), si evince che la menzionata rettifica, discendente da una prescrizione dell'ANAS, è stata ufficialmente comunicata in data 20/05/1954 allegando la nuova planimetria generale poi approvata, in uno al progetto, dalla Commissione Edilizia Comunale in data 21/05/1954.

Il relativo Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili è stato successivamente rilasciato dal Sindaco del Comune di Enna in data 03/06/1954.

La dichiarazione di agibilità dello stabile non risulta presente agli atti della pratica edilizia.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

7.2. Conformità edilizia*:*

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'appartamento oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista urbanistico edilizio. Infatti, dall'allegato n. 9 della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi con la pianta tipo (piano terra) allegata alla documentazione di progetto (Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 03/06/1954), si evince una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza degli elementi divisori tra ingresso/cucina e soggiorno.

La predetta difformità, verosimilmente riconducibile a lavori eseguiti successivamente al 1967 e più precisamente dopo il 28/01/1987 (data di presentazione dell'ultima planimetria rilevabile agli atti catastali) è configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio previa presentazione di CILA in sanatoria (c.d. "CILA tardiva") il cui costo, comprensivo di sanzioni, versamenti, competenze tecniche ed oneri accessori è stimabile in € 2.500.

In aggiunta alla predetta difformità occorre rilevare la parziale chiusura, senza titolo, di una piccola pozione del balcone prospiciente via Michelangelo (Prospetto Sud/Est) a mezzo di veranda realizzata con intelaiatura in alluminio e pannelli in vetro. La difformità in questione risulta potenzialmente sanabile, previa acquisizione di specifica autorizzazione da parte del Condominio ed il relativo costo può essere stimabile in € 500, di fatto equivalente al costo di mezza in pristino dello stato dei luoghi. Nel merito - considerato che la menzionata veranda ha la funzione prevalente di ricoprimento di un serbatoio idrico di circa 1000 litri (1000 Kg) avente forma cilindrica e gravante su una superficie di appena 0.65 mq. e considerato che ciò, salvo più accurate valutazioni strutturali, potrebbe comportare serio pregiudizio per la stabilità del sottostante balcone - si ritiene comunque opportuna la messa in pristino dello stato dei luoghi.

7.3. Conformità catastale

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

Dall'allegato n. 7 della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi con la planimetria depositata presso il Catasto (Data presentazione 28/01/1987), si evince una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza degli elementi divisori rilevabili tra ingresso/cucina e soggiorno.

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

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

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.]	Sup. Omogeneizzata in cifra tonda [mq.]
77	173	4	ENNA(EN) - VIA MICHELANGELO n. 12 (ex n. 20) - Piano 1	Abitazione	Vani principali ed accessori diretti	71,00	100%	71,00	
					Balcone Sud/Est	4,90	30%	1,47	
					Balcone Nord/Ovest	6,70	30%	2,01	
					TOTALE	**82,60**		**74,48**	**74**

Tabella n. 4 – Determinazione consistenza

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.

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Enna (EN)

Fascia/Zona: Periferica/D1

Abitazioni di tipo economico

Valore mercato: prezzo min. 500 (Euro/mq) - prezzo max. 750 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 1,80 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 2,70 (Euro/mq x mese)

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:

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

Rif. Atto Pignoramento	Ubicazione	Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza [mq.]	Rendita	Superfice Commerciabile	Valore unitario	Valore	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Costo per regolarizzazione urbanistica / ripristino stato dei luoghi	Costo per regolarizzazione catastale	Valore Netto
2)	ENNA(EN) - VIA MICHELANGELO n. 20 Piano 1	Appartamento	77	173	4	A/4	3	5 vani	Euro:234,99	74	700	51.800,00 €	2.590,00 €	3.000,00 €	600,00 €	**45.610,00 €**
														Quota oggetto di pignoramento 1/4:		**11.402,50 €**

Tabella n. 5 – Stima appartamento oggetto di esecuzione

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinati 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.

Inoltre sono state detratti i costi occorrenti ai fini della regolarizzazione sia dal punto di vista urbanistico – edilizio (compreso parziale messa in pristino dello stato dei luoghi) che dal punto di vista catastale.

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 in questione risulta non pertinente.

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 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 12/10/2024

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

_____

Firmato Da: SCARDINO FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d11631bcef6c3a7c6d7cc874536e673