

STUDIO DI INGEGNERIA

ALBERTO FONTE
 VIA CASTAGNA n. 6
 94100 ENNA
 ingalbertofonte@gmail.com



Oggetto	Tribunale di Enna
	Sezione Civile
	Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G.Es. Imm. Relazione dell'Esperto

Creditore Procedente	
. Debitore Esecutato	

Giudice dell'Esecuzione	Dott. PALAZZO DAVIDE
Custode Giudiziario	Avv. GUARNERI CRISTINA
Esperto	Ing. FONTE Alberto



TRIBUNALE DI ENNA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G.Es. Imm.
 Giudice dell'Esecuzione Dott. PALAZZO Davide

Indice

Esecuzione Immobiliare

n. **35/2022** R.G.Es.Imm.

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

***** ooooooooooooooooooooo *****

INDICE

1. Introduzione	Pag.1
2. Quesito posto dal Giudice	Pag.2
3. Attività svolta dall'esperto	Pag.6
4. Risposta al quesito formulato dal Giudice	Pag.6
Indice sintetico	Pag.6
Lotto 001 - Abitazione in Centuripe via G. Testai n. 49, I P	Pag.8
Lotto 002 -Abitazione in Centuripe via G. Testai n. 49, I e II P	Pag.18
Lotto 003 - Magazzino sito in Centuripe via G. Testai n. 49, P.T.	Pag.28

ALLEGATI

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Planimetrie redatte dallo scrivente con indicate le relative superfici:
 - 2.1 *Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;*
 - 2.2 *Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 11;*
 - 2.3 *Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;*
- 3) Titoli di provenienza degli immobili pignorati;
 - 3.1 *Immobili acquistati con atto pubblico del 03 novembre 2005 (sub 5 e sub 11);*
 - 3.2 *Immobile acquistato con atto pubblico del 24 aprile 2008 (sub 6);*

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna
 PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

Pagina 1 di pag. 2



Indice

- 4) Documentazione edilizia reperita presso il Comune di Centuripe;
- 5) Documentazione catastale:
 - 5.1 estratto di mappa Foglio 88 Comune di Centuripe;
 - 5.2 planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite tramite SISTER:
 - 5.2.1 Foglio 88 particella 897 sub 6;
 - 5.2.2 Foglio 88 particella 897 sub 11;
 - 5.3 Visure catastali storiche per immobile acquisite tramite il sistema SISTER
 - 5.3.1 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;
 - 5.3.2 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;
 - 5.3.3 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 11;
- 6) Report fotografico:
 - 6.1 caratteristiche esterne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49;
 - 6.2 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano primo (Foglio 88 mappale 897 sub 5) individuato come **Lotto 001**;
 - 6.3 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano primo e secondo (Foglio 88 mappale 897 sub 6) individuato come **Lotto 002**;
 - 6.4 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano terra (Foglio 88 mappale 897 sub 11) individuato come **Lotto 003**;
- 7) Attestato di prestazione energetica:
 - 7.1 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;
 - 7.2 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;
- 8) Certificato anagrafico di stato civile acquisito presso il Comune di Centuripe;
- 9) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Belpasso.

Enna 16 ottobre 2023

L'Esperto
Ing. Fonte Alberto

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 2 di pag. 2



TRIBUNALE DI ENNA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G.Es. Imm.
 Giudice dell'Esecuzione Dott. PALAZZO Davide

Relazione di stima dell'esperto

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare
 n. **35/2022** R.G.Es.Imm.

Creditore Procedente

Debitore Esecutato



 ooooooooooooooooooooo

1. INTRODUZIONE

Con ordinanza del **02 agosto 2022** il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Sara Antonelli, ha nominato il sottoscritto, Ing. Fonte Alberto, esperto nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 35/2022 R.G. Tribunale di Enna, invitandolo a prestare giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c., mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina.

Con il medesimo provvedimento il Giudice assegnava all'esperto il quesito allegato al verbale del 02 agosto 2022 e disponeva che lo stesso si sarebbe dovuto attenere alle istruzioni impartite con il medesimo provvedimento.

Accettazione e giuramento che lo scrivente depositava telematicamente in data **04 agosto 2022**.

Non avendo potuto depositare telematicamente l'elaborato peritale lo scrivente con istanza del 29 giugno 2023 chiedeva all'Illustrissimo Signor Giudice una proroga di 60 giorni per il deposito della perizia di stima. Proroga che veniva accolta con provvedimento del 18 luglio 2023.

Altra richiesta di proroga è stata inoltrata dallo scrivente con istanza del 03 ottobre 2023.

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna
 PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

Pagina 1 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

2. QUESITO POSTO DAL GIUDICE

Con verbale di udienza del **02 agosto 2022** il Giudice conferiva all'esperto il seguente incarico, disponendo di attenersi nell'esposizione dei risultati della sua indagine al modello riportato in calce all'ordinanza, con omissione di ogni indicazione superflua in relazione alle finalità della stima (quale quella delle parti della procedura, degli interventi ecc.):

- A) *prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire entro 45 giorni dalla comunicazione dell'incarico;*
- B) *esami l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari;*
- C) *provveda, nel suo elaborato a:*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

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

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

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

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

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 2 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

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

4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
- b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
- b) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 3 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

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

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

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

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

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

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

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

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
 - in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
 - in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 4 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

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

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
 - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 5 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

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

3. ATTIVITÀ SVOLTA DALL'ESPERTO

Lo scrivente, presi i contatti con il custode, ha organizzato due accessi presso gli immobili di proprietà degli esecutati al fine di ottenere tutte le informazioni utili all'adempimento dell'incarico. In particolare, nel corso del secondo accesso (25/09/2023) è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico delle tre unità immobiliari.

Inoltre, presso gli Enti pubblici (Comune di Centuripe, archivio notarile, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) è stata acquisita la documentazione non inserita nel fascicolo telematico necessaria per l'espletamento del mandato.

Infine, prima di redigere la perizia è stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e non si sono rilevati errori o disallineamenti fra i vari atti, visto che gli immobili oggetto di espropriazione sono stati correttamente individuati e coerentemente indicati.

4. RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE

Per un'ordinata risposta al quesito formulato dal Giudice e, su conforme istruzione dello stesso, per l'esposizione dei risultati dell'indagine **ci si attiene al modello riportato nell'ordinanza di nomina.**

INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Beni in Centuripe (EN), via i Testai n. 45, piano secondo

Categoria: A/5 [Abitazione di tipo ultra popolare]

Consistenza: 1,5 vani

Dati Catastali: **Foglio 88 particella 897, subalterno 5**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risultava libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni in cifra tonda

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

da libero: **Euro 9.100,00**

LOTTO 002

Dati Catastali

Beni in Centuripe (EN), via Testai n. 47, piano primo e secondo

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Consistenza: 5,5 vani

Dati Catastali: **Foglio 88 particella 897, subalterno 6**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risultava libero;

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

[REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni in cifra tonda

da libero: **Euro 23.600,00**

LOTTO 003

Dati Catastali

Beni in Centuripe (EN), via Testai n. 49, piano terra

Categoria: C2 [Magazzino/Deposito]

Consistenza: 25 mq

Dati Catastali: **Foglio 88 particella 897, subalterno 11**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e messo in comunicazione con la casa palazzata di proprietà dello stesso.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni in cifra tonda

da occupato **Euro 6.300,00**

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 7 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

LOTTO 001

(Abitazione ultra popolare sito in Centuripe via G. Testaì n. 49, I P.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Centuripe (EN) via Giovanni Testaì n. 49 appartamento, a uso abitazione, posto al primo piano (in visura indicato come piano secondo, via Testaì n. 45), composto da un ampio locale appena si accede, un vano, un wc e un cucinino.

L'immobile confina a ovest con il ballatoio dal quale si accede, a nord con fabbricato di altra ditta, mentre a est e a sud con immobile di proprietà dell'esecutato annotato in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6 (oggetto di pignoramento).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Centuripe come segue: (vedasi Allegato 5.3.1)

Intestati: Proprietà 1000/1000

dati identificativi: Foglio **88** particella **897** sub **5**

dati classamento:

- * Rendita: Euro 34,86
- * Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: via Testaì n. 45, piano secondo

Dati derivanti da:

Variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115409 in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27001.1/2012) **viene soppresso Catasto Fabbricati di Centuripe Sezione Urbana B Foglio 88 Particella 897 subalterno 5 e viene costituito Foglio 88 Particella 897 subalterno 5**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011 Pratica n. EN0114915 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14908.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2004 Pratica n. EN0133990 in atti dal 26/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69264.1/2004)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Non emergono incoerenze

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

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

Non emergono discrepanze nell'identificazione del bene tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione visto che in entrambi gli atti viene identificato al **Foglio B/88 mappale 897 sub 5**, così come all'epoca era censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Ufficio del Catasto).

Tuttavia, si rappresenta che con variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115409, in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27001.1/2012) è stato modificato d'ufficio l'identificativo catastale dell'immobile pignorato con la soppressione della sezione urbana "B", per cui l'identificativo catastale riportato nella suddetta documentazione ipocatastale Foglio B/88 mappale 897 sub 5 **corrisponde** al Foglio 88 mappale 897 sub 5, così come riportato nella visura catastale del 20/09/2023.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Centuripe** (EN)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: banca, chiesa madre e negozi di vicinato

Principali collegamenti pubblici: SP24/bis; SP41 ed SP24/a

Collegamento alla rete stradale: SS121 circa 15 Km dal centro abitato

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 Km svincolo Catenanuova sulla A19

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (vedi Allegato 6.1)

Edificio di tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, costruito prima del 01 settembre 1967.

- **struttura:** muratura e solai con putrelle di ferro e tavelloni;
- **facciate:** in muratura in parte a faccia vista e in parte con intonaco per esterni e finitura finale colorata e in parte ancora con solo intonaco esterno;
- **Ingresso** tramite una scala esterna a due rampe e due pianerottoli (uno intermedio e l'altro di sbarco);
- **scala interna:** non presente;
- **ascensore:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile:** normali condizioni di manutenzione.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

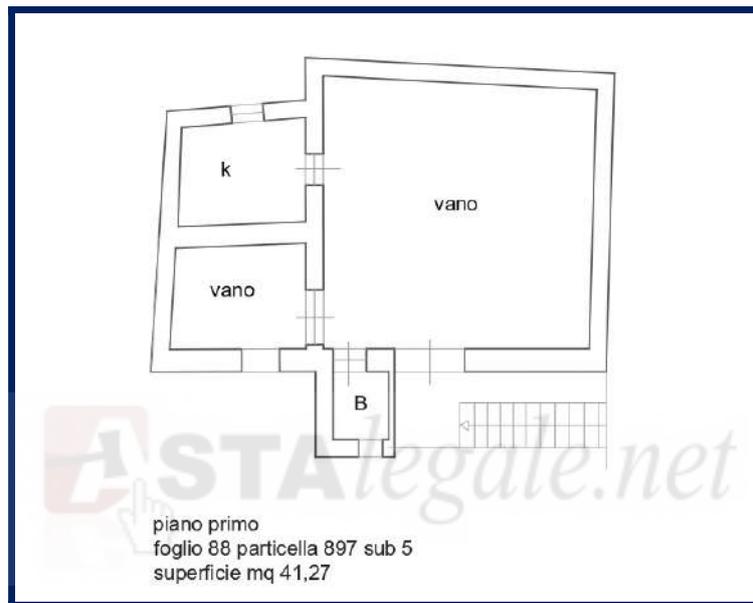
Pagina 9 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

2.2 Caratteristiche descrittive interne (vedi Allegato 6.2)

Abitazione di tipo ultra popolare, posta al piano primo, composta da due vani, cucinino e bagno. L'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna comune con un'altra unità immobiliare censita in Catasto Fabbricato al Foglio 88 mappale 897 sub 6 (anche questa oggetto di esecuzione immobiliare).



Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di 1,40 m;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di cemento, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetri e scuri in pessime condizioni di manutenzione;
- porta d'accesso: in legno con vetri e scuri, priva di serratura, in pessime condizioni di manutenzione;
- porte interne: in legno e maniglia;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: esterno in canalina munito di interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico sistemato all'interno del cucino
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e bidet;
- altezza dei locali: fino 3,54 m;

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 10 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

- condizioni generali dell'appartamento: **l'abitazione si presenta in pessime condizioni e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al momento del sopralluogo nessuno degli impianti era funzionante e il contatore della luce risultava staccato.**

Per detta unità immobiliare non si è rinvenuta nessuna certificazione degli impianti esistenti, prevista dal D.P.R. n.37/2008.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ricade l'appartamento si trova nel centro Storico di Centuripe, nella parte retrostante la Chiesa Madre.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al Catasto Energetico codice identificativo n. 20231003-086007-57263 **valido fino al 03/10/2033**, classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **627,77 kWh/m² anno**, come da certificazione redatta dallo scrivente (vedasi Allegato 7.1).

2.6 Corredo fotografico

Si rimanda all'Allegato 6.1 e 6.2 laddove viene raffigurato l'esterno e l'interno dell'unità immobiliare, privo di elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esegutati.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25 settembre 2023, si è constatato che l'appartamento **risulta libero e privo di qualunque mobilio**. All'interno dello stesso risultano accatastate masserizie di ogni genere e natura di proprietà dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per l'appartamento non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile libero da cose e persone.

Non è stato necessario effettuare alcuna verifica presso l'Agenzia delle Entrate stante che le condizioni dell'appartamento e la mancanza di suppellettili **lo rendono inabitabile e denotano che lo stesso non è (e non può essere) occupato da nessuno.**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

il

4.2. Precedenti proprietari

⇒

⇒

Risulta trascritta:

- ⇒ in data **12/10/2022** ai nn.7134/6285 accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio Seminara Giuseppe del 03/11/2003 Rep.78229;
- ⇒ in data **12/10/2022** ai nn.7135/6286 accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio Messina Laura del 03/11/2005 Rep.30686.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in **Corleone** (PA) alla data del **03 aprile 2023**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 20 settembre 2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori del fallimento di
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

¹ Vedasi Allegato 3.1.

*Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.*



Relazione di stima dell'esperto

- Pendenza di cause presso il Tribunale di Enna, sezione Civile: **Nulla**

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

• ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il **26/05/2011** ai **nn. 4552/616**. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/05/2011 a rogito atto Notaio Laura Messina, con sede in Nicosia (EN) Rep.34150 Racc.8035 a favore di **UNICREDIT SPA BANCA** con sede in Roma C.F. 00348170101 contro

Importo ipoteca euro 80.000,00 di cui euro 40.000,00 di capitale.

Durata del vincolo 10 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• PIGNORAMENTI

Pignoramento del 16/05/2022 rep. 436 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, **trascritto il giorno 01/07/2022** ai **nn. 4698/4133** a favore del **ANGERA SECUTISATION SRL** con sede in Roma C.F. 14521971003 contro

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• ALTRE TRASCRIZIONI

Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori e contro

6. CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da nessun amministratore condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non esistono tabelle millesimali.

Millesimi di riscaldamento: non esiste alcun impianto di riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esiste alcuna gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **non quantificabili** non essendo stato formalmente istituito alcun condominio.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna** visto che non esiste alcun condominio, né tanto meno sono state mai convocate assemblee condominiali.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **Nessuna**.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

Cause in corso: **nessuna**.

Eventuali problematiche strutturali: **si rilevano problematiche strutturali legati al parziale crollo del soffitto con struttura in legno in corrispondenza del vano cucina e alla presenza di lesioni sia nelle pareti del bagno che in corrispondenza della volta del primo vano (appena si entra).**

Non essendo stato costituito il condomino, non esiste alcun regolamento condominiale e non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile **non è accessibile** ai soggetti diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come risulta dall'atto di compravendita del **03 novembre 2005**, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data presso gli archivi del Comune di Centuripe **non si rinvergono pratiche edilizie** né in ditta [REDACTED].

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Centuripe

Nessuna

7.2. Conformità edilizia:

Dall'atto pubblico del 03/11/2005 emerge che parte venditrice ha dichiarato che *...le opere relative all'unità in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 01 settembre 1967 e che le stesse sono state edificate nel rispetto della normativa urbanistica all'epoca vigente e che non vi sono state apportate successive modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi...*

Dal medesimo atto l'immobile risulta catastalmente così descritto **"unità immobiliare posta a secondo piano, composta da un vano e mezzo (1.5 vani) catastali"**.

Anche dalla visura catastale attuale (vedasi Allegato 5.3.1) l'immobile, censito al Foglio 88 mappale 897 sub 5, **risulta composto da 1,5 vani** e per lo stesso **non vi è abbinata nessuna planimetria catastale** mediante la quale potere verificare la conformazione planimetrica originale dell'unità immobiliare.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente l'immobile si compone di un vano principale [26,90 mq] e un vano accessorio [6,32 mq] oltre a un cucinino e un bagno.

Tenuto conto della metodologia di calcolo utilizzata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio – **l'immobile in parola si compone, pertanto, di 3,00 vani catastali** e non di 1,5 vani come riportato nell'atto pubblico di compravendita del 2005 e nella visura catastale all'attualità.

➤ Vano (o locale) con funzione principale categoria "A"	1,00 vano catastale
➤ Vano (o locale) accessorio a diretto servizio	0,50 vano catastale
➤ Cucinino (a prescindere dalla superficie)	1,00 vano catastale
➤ Bagno	1/3 vano catastale
Sommano	2,83 vani catastali

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

Si ritiene, pertanto, che nell'arco temporale compreso fra l'atto d'acquisto (anno 2005) e il sopralluogo (anno 2023) sia stato effettuato un ampliamento dell'immobile in assenza di regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune di Centuripe, per cui **l'immobile dal punto di vista urbanistico non può considerarsi conforme.**

Per rendere conforme l'immobile allo stato legittimo bisogna presentare al Comune di Centuripe una richiesta di accertamento di conformità, ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 14 L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. per le parti non dichiarate incostituzionali, **per "sanare" le opere edilizie che hanno riguardato l'ampliamento dell'originario immobile (1,5 vani).**

Il costo per presentare al Comune di Centuripe l'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 **si stima in euro 2.000,00**, comprensivo dell'oblazione da versare al Comune, dei diritti di segreteria e degli oneri tecnici.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** poiché, a oggi, **non risulta abbinata alcuna planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna.

Per rendere conforme l'immobile bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna – una pratica DOCFA.

Il costo per la presentazione della pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Enna – Ufficio del Territorio, **si stima in euro 800,00.**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità 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:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	41,27 ²	100%	41,27
		41,27 mq lordi		41,27 mq commerciali

² Vedasi Allegato 2.1

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **Anno 2022 – secondo semestre**

Comune: **Centuripe**

Fascia/Zona: **Centrale/Centro urbano**

Tipologia prevalente: **abitazione di tipo economica**

Destinazione: **residenziale**

Abitazione di tipo economico: **prezzo min. 320,00 euro/mq - prezzo max 480,00 euro/mq** considerando uno stato conservativo dell'immobile di tipo: **NORMALE**.

Valore mercato:

Considerato che si tratta di un immobile che si **presenta in precarie condizioni di manutenzione e conservazione**, con il soffitto in parte crollato (zona cucinino) si ritiene equo applicare al valore minimo indicato dall'OMI un **coefficiente di ponderazione di 0,95** per tenere conto dello stato di conservazione dell'immobile (rispetto alle "normali" condizioni cui fa riferimento l'OMI nell'indicare il prezzo di mercato) per cui **il valore di mercato dell'immobile si considera pari a 304,00 euro/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Abitazione ultra popolare	A/5	41,27	€ 304,00	€ 12.546,08

VALUTAZIONE DEL LOTTO 001: Euro 12.546,08

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 16 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'adeguamento della stima 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.

Valore Lotto 001

Valutazione del Lotto 001	Euro 12.546,08
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 627,30
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative	Euro 800,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica - indicative	Euro 2.000,00
Valutazione del Lotto 001 al netto delle riduzioni	Euro 9.118,78
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO e in cifra tonda	Euro 9.100,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Poiché l'immobile non risulta locato non viene formulato alcun parere di congruità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intero e lo stesso non risulta comodamente divisibile.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, anche se il futuro acquirente dovrà regolarizzare al Comune di Centuripe, ex art.36 del D.P.R. n. 380/2001 e art.14 della L.R. n. 16/2016, le opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Fatto ciò bisogna anche abbinare la planimetria catastale tramite una pratica DOCFA da depositarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 17 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

LOTTO 002

(Abitazione popolare sita in Centuripe via G. Testaì n. 49, I e II P)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Centuripe (EN) via Giovanni Testaì n. 49, (in visura catastale indicato come via Testaì n. 47) a uso abitazione, posto al primo e secondo piano composto da tre vani, una cucina e un modesto wc ove è presente solamente la tazza. A servizio dell'abitazione (secondo piano) è stato ricavato un terrazzino di 2,27 mq.

L'immobile confina a ovest con il ballatoio dal quale si accede, a nord con fabbricato di proprietà dell'esecutato annotato in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5 (oggetto di pignoramento) a est con fabbricato di altra ditta e a sud con la via Testaì.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

⇒ ½ di piena proprietà superficaria dell'immobile di

⇒ ½ di piena proprietà superficaria dell'immobile di

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Centuripe come segue:
(vedasi Allegato 5.3.2)

Intestati: Proprietà ½;

Proprietà ½;

dati identificativi: Foglio **88** particella **897** sub **6**

dati classamento:

* Rendita: Euro 207,36

* Categoria a/4, Classe 3, Consistenza 5,5 mq

* Dati di superficie: Totale 80 mq.

Totale escluso le aree scoperte 78 mq.

Indirizzo: via Testaì n. 47, piano primo e secondo

Dati derivanti da:

Variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115410 in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27002.1/2012) viene **soppresso Catasto Fabbricati di Centuripe Sezione Urbana B Foglio 88 Particella 897 subalterno 6** e viene costituita Foglio 88 Particella 897 subalterno 6

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011 Pratica n. EN0114916 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14909.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2004 Pratica n. EN0133991 in atti dal 26/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69265.1/2004)

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 18 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

VARIAZIONE del 28/05/1991 in atti dal 24/02/1997 SOPRAELEVAZIONE (n. A1002.1/1991)
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Nessuna incoerenza rilevata

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

Non emergono discrepanze nell'identificazione del bene tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione visto che in entrambi gli atti viene identificato al **Foglio B/88 mappale 897 sub 6**, così come all'epoca era censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Ufficio del Catasto).

Tuttavia, si rappresenta che con variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115410, in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27002.1/2012) è stato modificato d'ufficio l'identificativo catastale dell'immobile pignorato essendo stata soppressa la sezione urbana "B", per cui l'identificativo catastale riportato nella suddetta documentazione ipocatastale Foglio B/88 mappale 897 sub 6 corrisponde al Foglio 88 mappale 897 sub 6, così come riportato nella visura catastale del 20/09/2023.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Centuripe** (EN)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: banca, chiesa madre e negozi di vicinato.

Principali collegamenti pubblici: SP24/bis; SP41 ed SP24/a

Collegamento alla rete stradale: SS121 circa 15 Km dal centro abitato

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 Km svincolo Catenanuova sulla A19

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (vedi Allegato 6.1)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito prima del 01 settembre 1967

- **struttura:** muratura e solai con putrelle di ferro e tavelloni;
- **facciate:** in muratura in parte a faccia vista e in parte con intonaco per esterni e finitura finale colorata e in parte ancora con solo intonaco esterno grezzo;

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

- **Ingresso** tramite una scala esterna a due rampe e due pianerottoli (uno intermedio e l'altro di sbarco);
- **scala interna**: non presente;
- **ascensore**: non presente;
- **condizioni generali dello stabile**: normali condizioni di manutenzione.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (vedi Allegato 6.3)

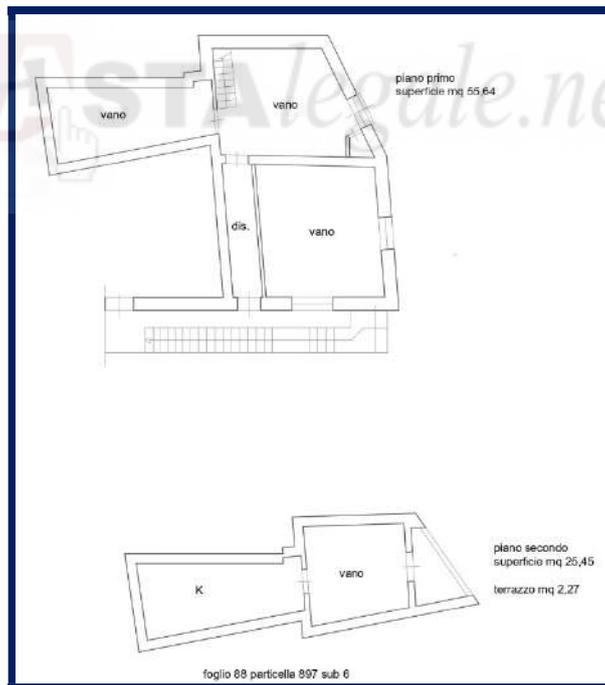
Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo e secondo piano.

Al primo piano trovano posto tre vani, oltre a un corridoio di ingresso-disimpegno e un modesto wc con il solo vaso igienico.

Al secondo piano trovano posto due vani comunicanti fra di loro, di cui uno destinato a cucina e un modesto terrazzo di 2,27 mq.

I due piani sono fra di loro collegati tramite una scala in ferro a una sola rampa.

L'accesso all'immobile avviene utilizzando la scala esterna comune con un'altra unità immobiliare censita in Catasto Fabbricato al Foglio 88 mappale 897 sub 5 (anche questa oggetto di esecuzione immobiliare).



Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite alcune con carta da parati di vecchia fattura e in pessimo stato di conservazione e in più zone ammalorata. Una parte della cucina, per un'altezza di 1,40 m, è rivestita con piastrelle di ceramica;

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 20 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

- pavimenti: in parte piastrelle di graniglia di cemento e in parte in scaglie di marmo;
- infissi esterni: in legno con vetri e scuri in pessime condizioni di manutenzione;
- porta d'accesso: in legno con vetri e scuri in pessime condizioni di manutenzione, priva financo di serratura;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico sistemato all'interno del vano cucina;
- servizio igienico: attrezzato solamente con tazza;
- altezza dei locali: fino 2,68 m;
- condizioni generali dell'appartamento: **l'abitazione si presenta in pessime condizioni e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al momento del sopralluogo nessuno degli impianti era funzionante e il contatore della luce risultava staccato.**

Per detta unità immobiliare non si è rinvenuta nessuna certificazione degli impianti esistenti, prevista dal D.P.R. n.37/2008.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ricade l'appartamento si trova nel centro Storico di Centuripe nella parte retrostante la Chiesa Madre.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al Catasto Energetico codice identificativo n. 20231003-086007-57278 **valido fino al 03/10/2033**, classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 625,77 kWh/m² anno, come da certificazione redatta dallo scrivente (vedasi Allegato 7.2).

2.6 Corredo fotografico

Si rimanda all'Allegato 6.1 e 6.3 laddove viene raffigurato l'esterno e l'interno dell'unità immobiliare, privo di elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25 settembre 2023, si è constatato che l'appartamento **risulta libero e privo di qualunque mobilio.**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile libero da persone.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

Non è stato necessario effettuare alcuna verifica presso l'Agenzia delle Entrate stante che le condizioni dell'appartamento e la mancanza di suppellettili **lo rendono inabitabile e denotano che lo stesso non è (e non può essere) occupato da nessuno.**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

proprietà per la **quota di ½, in regime di comunione legale dei beni**, dal **24 aprile 2008** per atto di compravendita a rogito del Notaio Messina Laura di Nicosia Rep. 32759 Racc. 6854, trascritto a Enna il 20 maggio 2008 al n. 5279/4281, da potere di

4.2. Precedenti proprietari

la quota pari a 1/5 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito in Centuripe, sezione urbana B, Foglio 88 particella 897 sub 6, pervenuta loro per successione devoluta per legge in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il **07 settembre 2011** registrata all'Ufficio del Registro di Enna il 07/03/2002 al numero di repertorio 315/319 e trascritta il 15/05/2004 ai nn. 5198/4002 e successiva denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Enna il 07/02/2008 al numero di repertorio 48/355 e trascritta il 15/04/2008 ai nn. 3969/3189.

Risulta trascritta

- ⇒ in data **30/01/2008** ai nn.1152/968 accettazione espressa di eredità da parte degli eredi [REDACTED] da atto del Notaio Messina Laura del 01/01/2008;
- ⇒ in data **26/05/2011** ai nn.4551/3552 accettazione espressa di eredità da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto del Notaio Messina Laura del 19/05/2011.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in **Corleone (PA)** alla data del **03 aprile 2023**, implementata dall'acquisizione del titolo di

³ Vedasi Allegato 3.2.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 20 settembre 2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori del fallimento di ██████████ e contro

- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- Pendenza di cause presso il Tribunale di Enna, sezione Civile: **Nulla**

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

• ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il **26/05/2011** ai nn. **4552/616**. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/05/2011 a rogito atto Notaio Laura Messina, con sede in Nicosia (EN) Rep.34150 Racc.8035 a favore di **UNICREDIT SPA BANCA** con sede in Roma C.F. 00348170101 contro

Importo ipoteca euro 80.000,00 di cui euro 40.000,00 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• PIGNORAMENTI

Pignoramento del 16/05/2022 rep. 436 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, **trascritto il giorno 01/07/2022** ai nn. **4698/4133** a favore del **ANGERA SECUTISATION SRL** con sede in Roma C.F. 14521971003 contro

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• ALTRE TRASCRIZIONI

Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori e contro

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 23 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

6. CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da nessun amministratore condominiale.
 Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non esistono tabelle millesimali.
 Millesimi di riscaldamento: non esiste alcun impianto di riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esiste alcuna gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **non quantificabili** non essendo stato formalmente istituito alcun condominio.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna** visto che non esiste alcun condominio, né tanto meno sono state mai convocate assemblee condominiali.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **nessuna**.

Cause in corso: **Nessuna**.

Eventuali problematiche strutturali: **nell'unità immobiliare pignorata si rilevano problematiche strutturali legate a fenomeni diffusi di sfondellamento dei solai legati in parte alla vetustà e in parte a infiltrazioni di acqua e presenza diffusa di lesioni nelle murature.**

Non essendo stato costituito il condomino, non esiste alcun regolamento condominiale e non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come risulta dall'atto di compravendita del 24/04/2008, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale (ma ancor prima che i coniugi █████ – █████ lo acquistassero) i precedenti proprietari **in assenza di titolo abilitativo edilizio hanno** eseguito interventi di manutenzione straordinaria del tetto di copertura e la realizzazione di un terrazzo al secondo piano (indicato in progetto piano terzo) per queste opere abusive il Comune di Centuripe in data **25 maggio 2007** ha rilasciato l'autorizzazione edilizia in sanatoria **n.24/07**, ex art. 13 della Legge n. 47/1985

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di Centuripe

(Allegato 4)

- autorizzazione edilizia in sanatoria n.24/07 del **25 maggio 2007** e relativo progetto allegato.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 24 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava **conforme** trattandosi di immobile edificato prima del 01 settembre 1967 e che per le opere edilizie realizzate successivamente a detta data il Comune di Centuripe in data 25 maggio 2007 ha rilasciato l'autorizzazione edilizia in sanatoria n.24/07.

7.3. Conformità catastale

Da un raffronto tra lo stato di fatto della casa per civile abitazione (Foglio 88 mappale 897 sub 6) e l'attuale planimetria depositata in Catasto **non emergono difformità**.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione 1 P	mq	55,64 ⁴	100%	55,64
Abitazione 2 P	mq	25,45 ⁴	100%	25,45
Terrazzo	mq	2,27 ⁴	30%	0,68
		83,36 mq lordi		81,77 mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

⁴ Vedasi Allegato 2.3.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

Il valore del bene 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **Anno 2022 – secondo semestre**

Comune: **Centuripe**

Fascia/Zona: **Centrale/Centro urbano**

Tipologia prevalente: **abitazione di tipo economica**

Destinazione: **residenziale**

Abitazione di tipo economico: **prezzo min. 320,00 euro/mq - prezzo max 480,00 euro/mq** considerando uno stato conservativo dell'immobile di tipo: **NORMALE**.

Valore mercato:

Considerato che si tratta di un immobile che si **presenta in precarie condizioni di manutenzione e conservazione**, con il soffitto in parte crollato (zona cucinino, piano secondo) si ritiene equo applicare al valore minimo indicato dall'OMI un **coefficiente di ponderazione di 0,95** per tenere conto dello stato di conservazione dell'immobile (rispetto alle "normali" condizioni cui fa riferimento l'OMI nell'indicare il prezzo di mercato), per cui **il valore di mercato dell'immobile si considera pari a 304,00 euro/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 002

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Abitazione popolare	A/4	81,77	€ 304,00	€ 24.858,08

VALUTAZIONE DEL LOTTO 002 Euro 24.858,08

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'adeguamento della stima 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.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 26 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

Valore Lotto 002

Valutazione del Lotto 002	Euro 24.858,08
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 1.242,90
Valutazione Lotto 002 al netto delle riduzioni	Euro 23.615,18
Prezzo base d'asta Lotto 002 LIBERO e in cifra tonda	Euro 23.600,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Poiché l'immobile non risulta locato non viene formulato alcun parere di congruità.

11. GUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intero e lo stesso non risulta comodamente divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 27 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

LOTTO 003

(Magazzino/Deposito sito in Centuripe via G. Testai n. 49, P.T.)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Centuripe (EN) via Giovanni Testai n. 49 (in Catasto civico 45), piano terra, locale pranzo con angolo cottura composto da un unico ambiente attualmente messo in collegamento diretto con gli ambienti al piano terra di via Testai n. 57 di proprietà dell'esecutato (non oggetto di questa procedura espropriativa).

L'immobile confina a ovest con il cortile interno dal quel si accede, a nord e a est con fabbricato di altra ditta, mentre a sud con altro immobile di proprietà dell'esecutato che non è oggetto di pignoramento.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED] R, coniugato in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto con la signora [REDACTED]

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Centuripe come segue: (vedasi Allegato 5)

Intestati: Proprietà 1000/1000
 dati identificativi: Foglio **88** particella **897** sub **11**
 dati classamento:
 * Rendita: Euro 59,39
 * Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 25 mq
 * Dati di superficie: 33 mq
 Indirizzo: via Testai n. 45, piano terra

Dati derivanti da:	Variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115414 in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27004.1/2012)
	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011 Pratica n. EN0114973 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14966.1/2011)
	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2004 Pratica n. EN0134050 in atti dal 26/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69322.1/2004)
	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/06/2003 Pratica n. 54976 in atti dal 18/06/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 628.1/2003)

1.4. Coerenze

Non si riscontrano incoerenze

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

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

Non emergono discrepanze nell'identificazione del bene tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione visto che in entrambi gli atti viene identificato al **Foglio B/88 mappale 897 sub 11**, così come all'epoca era censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Ufficio del Catasto).

Tuttavia, si rappresenta che con variazione del 05/09/2012 Pratica n. EN0115414, in atti dal 05/09/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27004.1/2012) è stato modificato d'ufficio l'identificativo catastale dell'immobile pignorato con la soppressione della sezione urbana "B", per cui l'identificativo catastale riportato nella suddetta documentazione Foglio B/88 mappale 897 sub 11 corrisponde al Foglio 88 mappale 897 sub 11, così come riportato nella visura catastale del 20/09/2023.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Centuripe** (EN)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa madre e negozi di vicinato.

Principali collegamenti pubblici: SP24/bis; SP41 ed SP24/a

Collegamento alla rete stradale: SS121 circa 15 Km dal centro abitato

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 Km svincolo Catenanuova sulla A19

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (vedi Allegato 6.1)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito prima del 01 settembre 1967

- **struttura:** muratura e solai con putrelle di ferro e tavelloni;
- **facciate:** in muratura in parte a faccia vista e in parte con intonaco per esterni e finitura finale colorata;
- **Ingresso** con accesso posto lungo al via Testà al civico 49 e successiva porta ubicata nella corte;
- **scala interna:** non presente;
- **ascensore:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile:** normali condizioni di manutenzione.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 29 di pag. 38

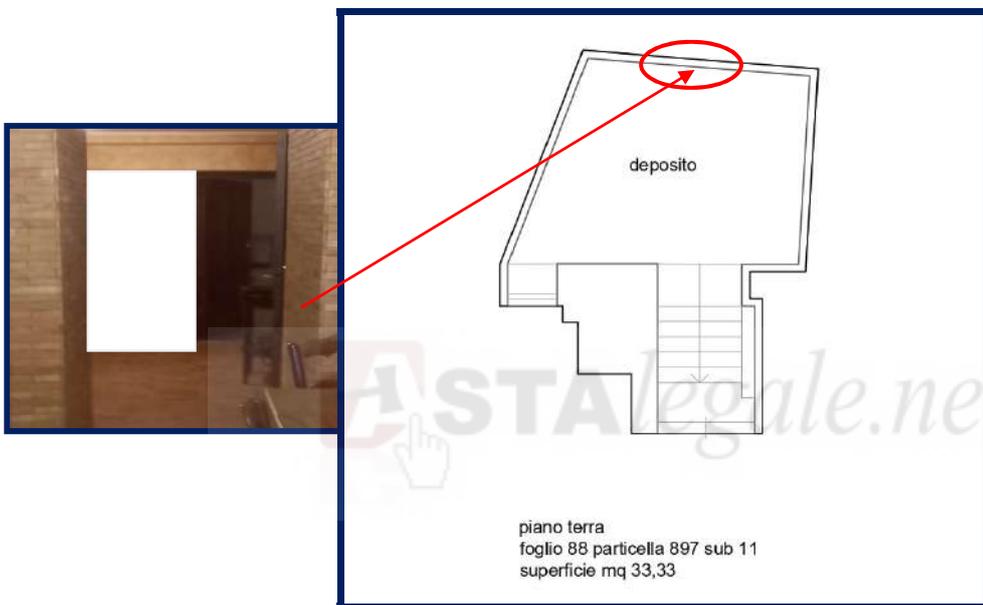


Relazione di stima dell'esperto

2.3 Caratteristiche descrittive interne (vedi Allegato 6.4)

Locale deposito/magazzino **attualmente utilizzato come cucina/pranzo e accorpato ad altro immobile di proprietà dell'esecutato**, che non rientra nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Il collegamento fra i due immobili è avvenuto attraverso l'apertura di un varco sulla muratura est del locale deposito/magazzino:



Deposito/magazzino

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate e in parte rivestite con mattoni di cotto;
- pavimenti: in piastrelle di cotto;
- infissi esterni: in alluminio con vetri;
- porta d'accesso: in alluminio con vetri;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: presente nel lavabo del piano cottura
- servizio igienico: non presente
- altezza dei locali: 2,60 m;

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 30 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

- condizioni generali del deposito/magazzino: **il locale si presenta in normali condizioni e non necessita di lavori né di ordinaria né di straordinaria manutenzione.**

Per detta unità immobiliare non si è rinvenuta nessuna certificazione degli impianti esistenti, prevista dal D.P.R. n.37/2008.

2.5. Certificazioni energetiche:

Trattandosi di locale deposito/magazzino [categoria catastale C2] non si rende necessaria acquisire o redigere alcun attestato di prestazione energetica, a mente dell'art.3, comma 3, lett. e) del D. Lgs n. 192/2005.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25 settembre 2023, si è constatato che il locale **risultava occupato e utilizzato dall'esecutato** [REDACTED], il quale ne ha cambiato la destinazione d'uso da magazzino a locale cucina/pranzo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per il locale non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile **occupato dall'esecutato**, per cui non è stato necessario effettuare alcuna verifica presso l'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

dal **03 novembre 2005** per atto di compravendita in autentica del Notaio Messina Laura di Nicosia Rep. 30686 Racc. 5795, registrato a Nicosia il 21 novembre 2005 al n. 1335 serie 1° e trascritto a Enna il 23 novembre 2005 al n. 12776/8328, da potere

4.2. Precedenti proprietari

la quota pari a 1/1 dell'intera proprietà era così pervenuta:

- ⇒ **la quota pari a 3/6** di piena proprietà giusta atto di compravendita del **03 novembre 2003** a rogito del Notaio Giuseppe Seminara di Catania, Rep n. 78229 Racc. 7305, trascritto a Enna il 14/11/2003 ai numeri 12950/11536, da potere di

⁵ Vedasi Allegato 3.1.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

- ⇒ **la quota pari a 2/6 di piena proprietà e per 1/6 di nuda proprietà** per successione devoluta per legge in morte di deceduto il **05 gennaio 1964**, registrata all'Ufficio del Registro di Enna il 02/10/2003 al numero di repertorio 1374/320 e trascritta il 21/03/2006 ai nn. 3709/2572.

Risulta trascritta

- ⇒ in data **12/10/2022** ai nn.7134/6285 accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio Seminara Giuseppe del 03/11/2003 Rep.78229;
 ⇒ in data **12/10/2022** ai nn.7135/6286 accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio Messina Laura del 03/11/2005 Rep.30686.

L'usufruttuaria [REDACTED] risulta deceduta il **17 maggio 1985**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** Notaio in **Corleone (PA)** alla data del **03 aprile 2023**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 20 settembre 2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori del fallimento di e contro .

- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- Pendenza di cause presso il Tribunale di Enna, sezione Civile: **Nulla**.

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

• ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il **26/05/2011** ai nn. **4552/616**. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/05/2011 a rogito atto Notaio Laura Messina, con sede in Nicosia (EN) Rep.34150 Racc.8035 a favore di **UNICREDIT SPA BANCA** con sede in Roma C.F. 00348170101 contro

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

, Importo ipoteca euro 80.000,00 di cui euro 40.000,00 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• **PIGNORAMENTI**

Pignoramento del 16/05/2022 rep. 436 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, trascritto il giorno **01/07/2022** ai nn. **4698/4133** a favore del **ANGERA SECUTISATION SRL** con sede in Roma C.F. 14521971003 contro .

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• **ALTRE TRASCRIZIONI**

Sentenza dichiarativa di fallimento del 01 luglio 2019 Rep. 7/2019 Tribunale di Enna Trascritta a Enna il giorno 08 agosto 2019 ai numeri 5110/4351 a favore della massa dei creditori e contro .

6. CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da nessun amministratore condominiale.
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non esistono tabelle millesimali.
Millesimi di riscaldamento: non esiste alcun impianto di riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esiste alcuna gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **non quantificabili** non essendo stato formalmente istituito alcun condominio.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna** visto che non esiste alcun condominio, né tanto meno sono state mai convocate assemblee condominiali.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **nessuna**.

Cause in corso: **nessuna**.

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna**

Non essendo stato costituito il condominio, non esiste alcun regolamento condominiale e non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile **non è accessibile** ai soggetti diversamente abili.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 33 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come risulta dall'atto di compravendita del **03 novembre 2005**, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a tale data presso gli archivi del Comune di Centuripe non si rinvennero pratiche edilizie in ditta [REDACTED].

7.1. Documentazione acquisita presso il competente Ufficio del Comune di Centuripe

Nessuna

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava **non conforme** sebbene si tratti di immobile edificato prima del 01 settembre 1967, come emerge dall'atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Messina Laura del 03 novembre 2005 Rep. 30686 racc. 5795.

Infatti, nella planimetria catastale il locale è rappresentato tutto alla medesima quota, mentre sul posto si rinvennero 6 gradini a scendere (per chi entra da via Testa).

Ciò dimostra che nell'arco temporale compreso fra il 03/11/2005 e il 25/09/2023 il proprietario (odierno esecutato) **ha eseguito opere di scavo all'interno del locale magazzino/deposito** abbassando la quota originaria dello stesso, in modo da renderlo complanare all'immobile limitrofo, sempre di sua proprietà e, così, da poterlo collegare.

Inoltre, il locale attualmente viene destinato a uso abitativo (cucina pranzo) senza che per il cambio di destinazione d'uso sia stata presentata al Comune di Centuripe alcuna pratica edilizia.

Per rendere conforme l'immobile allo stato legittimo bisogna demolire tutte le opere interne che lo rendono abitabile (cucina in muratura) in modo tale da riportarlo alla sua originaria destinazione d'uso di magazzino/deposito e chiudere il varco aperto nella muratura portante che lo mette in diretta comunicazione con l'altro immobile limitrofo (non oggetto di pignoramento). Fatto ciò, bisogna presentare al Comune di Centuripe una richiesta di accertamento di conformità, ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 14 L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. per le parti non dichiarate incostituzionali, **per "sanare" le opere edilizie che hanno riguardato esclusivamente l'abbassamento della quota di calpestio del locale visto che l'immobile deve mantenere sempre la sua destinazione originaria (magazzino/deposito).**

Il costo per demolire le opere abusive realizzate all'interno del locale magazzino **si stima in euro 750,00.**

Il costo per presentare al Comune di Centuripe l'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (per abbassamento quota immobile e formazione di gradini) **si stima in euro 2.000,00** comprensivo dell'oblazione da versare al Comune, dei diritti di segreteria e degli oneri tecnici.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** poiché si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 34 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

Per rendere conforme l'immobile bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna – una pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo per la presentazione della pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate di Enna – Ufficio del Territorio, **si stima in euro 800,00.**

8. CONSITSENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Deposito/magazzino	mq	33,33 ⁶	100%	33,00
		33,33 mq lordi		33,33 mq commerciali

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **Anno 2022 – secondo semestre**

Comune: **Centuripe**

Fascia/Zona: **Centrale/Centro urbano**

Tipologia prevalente: **abitazione di tipo economica**

Destinazione: **residenziale**

⁶ Vedasi Allegato 2.2.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.



Relazione di stima dell'esperto

Box: **prezzo min. 250,00 euro/mq - prezzo max 370,00 euro/mq** considerando uno stato conservativo dell'immobile di tipo: **NORMALE**.

Valore mercato:

Considerato che si tratta di un immobile che si **presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione**, si ritiene equo applicare il valore medio rispetto al minimo e al massimo indicato dall'OMI, per cui **il valore di mercato dell'immobile si considera pari a 310,00 euro/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 003

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Deposito/Magazzino	C/2	33,33	€ 310,00	€ 10.332,30

VALUTAZIONE DEL LOTTO 003: Euro 10.332,30

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'adeguamento della stima 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.

Valore Lotto 003

Valutazione del Lotto 003	Euro 10.332,30
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 516,62
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente-indicative	Euro 800,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia - indicative	Euro 2.750,00
<i>Valutazione Lotto 003 al netto delle riduzioni</i>	<i>Euro 6.265,69</i>
Prezzo base d'asta Lotto 003 OCCUPATO e in cifra tonda	Euro 6.270,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

Pagina 36 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Poiché l'immobile non risulta locato (ma occupato dall'esecutato) non viene formulato alcun parere di congruità.

11. GUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intero e lo stesso non risulta comodamente divisibile.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, anche se il futuro acquirente dovrà procedere alla demolizione delle parti abusive (cambio di destinazione d'uso e accorpamento con altro immobile) e regolarizzare l'abbassamento della quota del piano di calpestio, presentando al Comune di Centuripe la richiesta di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art.14 della L.R. n. 16/2016.

Fatto ciò bisogna anche presentare all'Agenzia delle Entrate di Enna – Ufficio del Territorio una pratica DOCCA per l'aggiornamento della planimetria castale.

Il sottoscritto Ing. FONTE Alberto Francesco Maria dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna 16 ottobre 2023

L'Esperto
Ing. Fonte Alberto

ALLEGATI

- 1) Verbale delle operazioni peritali;
- 2) Planimetrie redatte dallo scrivente con indicate le relative superfici:
 - 2.1 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;
 - 2.2 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 11;
 - 2.3 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 37 di pag. 38



Relazione di stima dell'esperto

- 3) Titoli di provenienza degli immobili pignorati;
 - 3.1 Immobili acquistati con atto pubblico del 03 novembre 2005 (sub 5 e sub 11);
 - 3.2 Immobile acquistato con atto pubblico del 24 aprile 2008 (sub 6);
- 4) Documentazione edilizia reperita presso il Comune di Centuripe;
- 5) Documentazione catastale:
 - 5.1 estratto di mappa Foglio 88 Comune di Centuripe;
 - 5.2 planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite tramite SISTER:
 - 5.2.1 Foglio 88 particella 897 sub 6;
 - 5.2.2 Foglio 88 particella 897 sub 11;
 - 5.3 Visure catastali storiche per immobile acquisite tramite il sistema SISTER
 - 5.3.1 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;
 - 5.3.2 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;
 - 5.3.3 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 11;
- 6) Report fotografico:
 - 6.1 caratteristiche esterne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49;
 - 6.2 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano primo (Foglio 88 mappale 897 sub 5) individuato come **Lotto 001**;
 - 6.3 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano primo e secondo (Foglio 88 mappale 897 sub 6) individuato come **Lotto 002**;
 - 6.4 caratteristiche interne dell'immobile sito in Centuripe via Testai n. 49, piano terra (Foglio 88 mappale 897 sub 11) individuato come **Lotto 003**;
- 7) Attestato di prestazione energetica:
 - 7.1 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5;
 - 7.2 Immobile censito in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6;
- 8) Certificato anagrafico di stato civile acquisito presso il Comune di Centuripe;
- 9) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Belpasso.

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

Pagina 38 di pag. 38