

**TRIBUNALE DI ENNA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 26/2022 R.G.Es.**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Evelia Tricani**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:**

**IMMOBILE SITO AD ENNA VIA SAN MICELI N. 4-6-8, PIANI T-1-2**

## TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 26/2022 R.G. Es.

### RELAZIONE DI STIMA

#### **Premessa**

Con decreto del 07/06/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, ha nominato il sottoscritto, Ing. Antonino Rizzone, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, disponendone l'accettazione entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina.

In data 11/06/2022 il sottoscritto ha inviato telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito elencato:

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

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

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

- ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – Ufficio Provinciale - Territorio, la mappa catastale [allegato n. 3], la planimetria catastale [allegato n. 4-A] e la visura catastale storica aggiornata [allegato n. 5] dell'immobile oggetto di pignoramento;
- 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. 6 - ispezioni ipotecarie].
- ha presentato istanza presso il Comune di Enna al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di pignoramento, acquisendo la documentazione presente [allegati n. 9-A, n. 9-B, n. 10-A, n. 10-B e n. 11];

- ha richiesto e ottenuto dal Notaio Grazia Fiorenza da Enna l'atto di compravendita a suo rogito dell'immobile pignorato, stipulato in data 29/05/2013, repertorio n. 32582/13959, trascritto ad Enna il 31/05/2013 ai nn. 4870/3164 [Allegato n. 7].

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 14/07/2022, così come risulta dal verbale allegato alla presente [allegato n. 1]. Durante dette operazioni è stato individuato l'immobile oggetto di pignoramento, del quale è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi documentazione fotografica - allegato n. 13].

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

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

### **1.1. Descrizione del bene**

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/03/2022 – cron. 282, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2022 ai nn. 3171/2770 e dalla documentazione ipocatastale presente agli atti di causa, risulta che l'immobile pignorato a favore della AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede a Napoli alla via Santa Brigida n. 39, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 05828330638, di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, della debitrice esecutata e del debitore esecutato, è quello di seguito riportato:

- Abitazione di tipo economico sita a Enna alla via San Miceli n. 4, 6 e 8, censita al N.C.E.U. del Comune di Enna al Foglio 39, Sez. O, particella 496, sub. 5, graffata con la part. 506 dello stesso foglio di mappa, categoria A/3, piani T-1-2.

Il suddetto immobile è un fabbricato ad uso abitativo sito nel centro abitato di Enna, avente ingresso dalla via San Miceli n. 4, che si sviluppa su 3 piani (piano terra, piano primo e piano secondo).

Per l'esatta ubicazione del fabbricato oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2-A e 2-B (viste satellitari della zona) e n. 3 (stralcio della mappa catastale).

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/03/2022 – cron. 282, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2022 ai nn. 3171/2770, risulta che il pignoramento immobiliare è stato eseguito e trascritto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sull'immobile sopra descritto, a favore della AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede a Napoli,

C.F. 05828330638, contro la debitrice esecutata ed il debitore esecutato, proprietari dell'immobile in questione per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

### **1.3. Identificativi catastali**

L'immobile oggetto di pignoramento, allo stato attuale, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di ENNA (Codice: C342) come segue:

*Dati identificativi:* Sez. Urb. O – Foglio 39 – Particella 10886 – Subalterno 6

*Dati di classamento:* Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 8 vani – Superficie Catastale: Totale: 148 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 142 m<sup>2</sup> – Rendita: Euro 466,88

*Indirizzo:* VIA SAN MICELI n. 4-6-8 – Piano T-1-2

*Intestati:* debitrice esecutata, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con il debitore esecutato;  
debitore esecutato, per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con la debitrice esecutata.

*Dati derivanti da:* visura catastale storica per immobile aggiornata al 01/10/2022 [Allegato n. 5].

Come risulta dalla visura catastale storica per immobile sopracitata, questo nuovo identificativo catastale è stato assunto dall'immobile in questione con la variazione del 24/06/2013, Pratica n. EN0084489, in atti dal 24/06/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 51520.1/2013) e con la variazione del 24/06/2013, Pratica n. EN0084575, in atti dal 24/06/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 51588.1/2013). Come si evince dalla stessa visura catastale storica, in precedenza detto immobile risultava censito al catasto Fabbricato del Comune di Enna al Foglio 39, Sez. Urb. O, particella 496, sub. 5, graffata con la part. 506.

### **1.4. Coerenze**

Così come si evince dalla vista satellitare della zona [allegato n. 2-B], dallo stralcio della mappa catastale [allegato n. 3] e dalla planimetria catastale riportante lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 4-B], il fabbricato oggetto di pignoramento confina ad est con la via San Miceli, dalla quale vi si accede tramite il civico n. 4, ad ovest in parte con la via San Biagio ed in parte con fabbricato di proprietà di terzi, a nord ed a sud con fabbricati di proprietà di terzi.

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

Per quanto si evince dagli atti di causa, non si rilevano discrepanze con l'identificazione del bene riportata nell'atto di pignoramento notificato in data 28/03/2022 – cron. 282 e nella relativa nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentata in data 06/05/2022 e registrata al n. 3171 del registro generale ed al n. 2770 del registro particolare.

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

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

*Comune:* di Enna

*Fascia/zona:* B2/Centrale

*Destinazione prevalente:* Residenziale

*Tipologia prevalente:* Abitazioni civili

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

*Servizi offerti dalla zona:* nella zona, nel raggio di 500 metri, sono presenti il Castello di Lombardia, la scuola dell'Infanzia Valverde, il museo regionale interdisciplinare di Enna, gli uffici della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna, la Prefettura di Enna, l'Ufficio Postale, alcune attività commerciali ed artigianali, ecc.

*Principali collegamenti pubblici:* fermata bus extraurbani a circa 2,1 Km.

*Collegamento alla rete autostradale:* svincolo autostradale di Enna (A19 - Catania/Palermo) a circa 7 Km.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne** [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 13]

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato sito nel centro storico di Enna, avente ingresso dalla via San Miceli n. 4, che si sviluppa su 3 piani: piano terra, piano promo e piano secondo in parte coperto ed in parte a terrazzo. Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- struttura: in muratura con solai in latero-cemento / profilati in acciaio a doppio T e cretonato;
- facciate: intonacate con intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio;
- scala interna: la scala interna che collega i tre piani dell'immobile è rivestita con lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: nel complesso buone; si rileva solamente che in alcuni punti del prospetto su via San Biagio e all'intradosso del ballatoio presente nello stesso prospetto sono presenti dei distacchi dello strato esterno dell'intonaco (coloritura).

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne** [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 13]

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato, adibito ad abitazione, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, a cui si accede direttamente dalla via San Miceli n. 4.

Al piano terra si trovano un ingresso-soggiorno, una camera, un ripostiglio ed un bagno [vedasi foto nn. 3 e 4]. Tramite un scala interna [vedasi foto n. 5] si accede al piano primo dove si trovano 2 camere, un vano soggiorno, un piccolo bagno ed un piccolo balcone [vedasi foto nn. 6, 7, 8 e 9]. Tramite sempre una scala interna [vedasi foto n. 10] si accede al secondo piano, in parte coperto in cui si trovano una cucina ed un locale di sgombero [vedasi foto nn. 11, 12 e 13] ed in parte scoperto a terrazzo [vedasi foto nn. 14 e 15].

L'altezza interna dei locali è diversa per i vari piani ed è indicata nella planimetria catastale [allegato n. 4-A] e nella planimetria catastale riportante lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 4-B]. Si evidenzia che i locali posti al piano terra hanno un'altezza inferiore a quella minima prevista dalla normativa per i locali adibiti ad abitazione.

#### Caratteristiche del fabbricato:

- *esposizione*: Est ed Ovest;
- *pareti*: normalmente tinteggiate ad eccezione della parte inferiore delle pareti dei bagni, del locale di sgombero e del disimpegno di detto locale dalla cucina posti al secondo piano che sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- *pavimenti*: nei vani al piano terra, al secondo piano, nei bagni e nel terrazzo in gres porcellanato; nei vani al primo piano con marmettoni di scaglie di marmo e cemento;
- *infissi esterni*: in parte in alluminio ed in parte in legno con vetri, per la maggior parte, singoli;
- *porta d'accesso*: in alluminio;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: a termosifoni alimentati da una caldaia a gas metano; nella cucina al piano secondo è presente un climatizzatore;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta dalla caldaia a gas metano;
- *servizi igienici*: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- *impianto di condizionamento*: nella cucina al secondo piano è presente un climatizzatore;
- *altezza dei locali*: è diversa per i vari piani ed è indicata nella planimetria catastale [allegato n. 4-A] e nella planimetria catastale riportante lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 4-B];
- *condizioni generali del fabbricato*: Buono ad eccezione di qualche segno di degrado presente nel prospetto ovest.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è sito ad Enna alta, nel centro storico della città [vedasi viste satellitari della zona - allegato n. 2-A e 2-B].

La zona è densamente edificata, con strade per la maggior parte strette non sempre transitabili dalle automobili. Gli immobili della zona sono destinati prevalentemente a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di alcune attività commerciali ed artigianali e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Per l'immobile in questione è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in data 24/04/2013 dall'Architetto Lucio Puleo. Detto Attestato [allegato n. 12] viene citato nell'atto di

compravendita dell'immobile in questione stipulato dal Notaio Grazia Fiorenza da Enna in data 29/05/2013, repertorio n. 32582/13959 [Allegato n. 7] ed è stato consegnato al sottoscritto dalla debitrice esecutata.

Dall'attestato di prestazione energetica sopra citato si evince che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene alla Classe Energetica "G" con un **Indice della prestazione energetica globale di 536,1 kWh/m<sup>2</sup> \* anno.**

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

In base a quanto rilevato presso l'archivio del Comune di Enna, non risultano certificazioni di conformità degli impianti per l'immobile oggetto di pignoramento.

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

Presso l'archivio del Comune di Enna si è appurato che per il fabbricato oggetto di pignoramento esiste un certificato di idoneità statica, redatto dall'Arch. Paolo Di Venti, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 31/01/1996 con prot. n. 15750/95 [Allegato n. 10-B]. Detto certificato è stato redatto al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/1985, per la parziale copertura del terrazzo al piano secondo con la realizzazione di un vano cucina e di un locale di sgombero [Allegato n. 10-A].

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

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/07/2022, l'immobile oggetto di pignoramento era occupato dalla debitrice esecutata e dai propri figli.

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

In base ad una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile in oggetto, in coerenza lo stato di detenzione sopra indicato.

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

### **4.1. Attuali proprietari**

Gli attuali proprietari dell'immobile in questione sono la debitrice esecutata ed il debitore esecutato, per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Ai debitori esecutati detto immobile è pervenuto con l'atto di compravendita stipulato dal Notaio Grazia Fiorenza di Enna in data 29/05/2013, repertorio n. 32582/13959, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna il 31/05/2013 ai nn. 4870/3164 [Allegato n. 7] da precedente proprietario 1 e precedente proprietaria 2 per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.



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

L'immobile in questione, in precedenza, apparteneva a precedente proprietario 1 e precedente proprietaria 2, per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ai quali è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Salvatore Argento di Enna in data 16/09/1968, repertorio n. 29705/6581, registrato a Enna il 07/10/1968 al n.1743 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta l' 11/12/1968 ai nn. 20475/18275 [Allegato n. 8] da precedente proprietaria 3 e precedente proprietario 4 per i diritti di 1/1 della nuda proprietà e per il ricongiungimento dell'usufrutto avvenuto a seguito del decesso di precedente proprietaria 3 avvenuto in data 30/06/1984 e del decesso di precedente proprietario 4 avvenuto in data 06/02/1993, così come si evince dalla Visura storica dell'immobile [Allegato n. 5] e dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), agli atti di causa. Si evidenzia che in detta Certificazione notarile, presumibilmente per mero errore materiale, precedente proprietaria 3 viene riportata erroneamente.

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

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), agli atti di causa, integrata dall'acquisizione dai titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi Allegato n. 6], alla data del 29/10/2022 si evince quanto segue.

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* Nessuna
- *Misure Penali:* Nessuna
- *Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:* Nessuna
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

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

##### **ISCRIZIONI**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Grazia Fiorenza da Enna del 29/05/2013, rep. n. 32583/13960, ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 31/05/2013 ai nn. 4871/306,

a favore del Credito Siciliano Società per Azioni con sede a Palermo C.F. 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto Via Siracusa n. 1/e - Palermo),



contro la debitrice esecutata, per i diritti di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ed il debitore esecutato per i diritti di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Capitale € 115.000,00 – Somma complessiva € 230.000,00 – Durata 20 anni.

Gravante sull'immobile sito nel comune di Enna, riportato al NCEU alla Sezione Urbana O, Foglio 39, Particella 496 sub 5 graffato con Foglio 39 particella 506 (precedente identificativo catastale dell'immobile oggetto di pignoramento).

### TRASCRIZIONI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ENNA del 28/03/2022, rep. n. 282, TRASCritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 06/05/2022 ai nn. 3171/2770, a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, a carico della debitrice esecutata, per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e il debitore esecutato per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, sull'immobile sito nel comune di Enna, riportato al NCEU alla Sezione Urbana O, Foglio 39, Particella 496 sub 5 graffato con Foglio 39 particella 506 (precedente identificativo catastale dell'immobile oggetto di pignoramento).

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

Nessuna.

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato avente accesso diretto dalla via pubblica (via San Miceli n. 4) per cui non vi è un condominio.

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

Nessuno

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

No

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento, in base a quanto si desume dai documenti reperiti presso il Comune di Enna e dall'atto di compravendita stipulato dal Notaio Grazia Fiorenza di Enna in data 29/05/2013, repertorio n. 32582/13959, è di antica edificazione e la sua costruzione è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Negli anni settanta lo stesso fabbricato, che si sviluppava su due piani (piano terra e piano primo), è stato oggetto di lavori ristrutturazione interna, trasformazione del tetto in terrazza e

modifiche ai prospetti, autorizzati dal Comune di Enna con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 4 del 08/02/1974 [Allegato n. 9-A] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 5513 del 17/05/1974 [Allegato n. 9-B].

Nell'anno 1983 in detto fabbricato sono stati realizzati dei lavori di sopraelevazione consistenti nella parziale copertura del terrazzo al piano secondo con realizzazione di un vano cucina e di un locale di sgombero in assenza delle dovute autorizzazioni. Per detti lavori è stata rilasciata dal Comune di Enna la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985, n. 2001/2012 del 12/07/2012 [Allegato n. 10-A]. Per il rilascio di detta concessione edilizia in sanatoria è stato redatto il certificato di idoneità statica del fabbricato dall'Arch. Paolo Di Venti, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 31/01/1996 con prot. n. 15750/95 [Allegato n. 10-B].

Lo stesso fabbricato negli anni 2004 e 2005 è stato oggetto di lavori spicconamento e rifacimento dell'intonaco esterno nel prospetto sulla via San Biagio, sostituzione delle ringhiere, delle grondaie e dei pluviali sullo stesso prospetto, autorizzati dal Comune di Enna con Autorizzazione Edilizia, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985, n. 99/2004 del 29/10/2004 [Allegato n. 11].

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si è rilevata la presenza del certificato di abitabilità. Si evidenzia che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade nel centro storico del Comune di Enna, è interessata da piano di recupero e non è assoggettata a vincoli paesaggistici.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, presso l'archivio generale del Comune di Enna, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 4 del 08/02/1974 [Allegato n. 9-A] ;
- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. n. 5513 del 17/05/1974 [Allegato n. 9-B];
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985, n. 2001/2012 del 12/07/2012 [Allegato n. 10-A];
- Certificato di idoneità statica del fabbricato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 31/01/1996 con prot. n. 15750/95 [Allegato n. 10-B];
- Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985 n. 99/2004 del 29/10/2004 [Allegato n. 11].

Certificato di abitabilità: Non presente.

### **7.2. Conformità edilizia**

Come detto precedentemente, in base a quanto si desume dai documenti reperiti presso il Comune di Enna e dall'atto di compravendita stipulato dal Notaio Grazia Fiorenza di Enna in data 29/05/2013, repertorio n. 32582/13959, il fabbricato oggetto di pignoramento è di antica edificazione e la sua costruzione è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso fabbricato, successivamente al 1967, è stato oggetto dei seguenti lavori:



- lavori di ristrutturazione interna, trasformazione del tetto in terrazza e modifiche ai prospetti, autorizzati dal Comune di Enna con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 4 del 08/02/1974 [Allegato n. 9-A] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 5513 del 17/05/1974 [Allegato n. 9-B], eseguiti sul fabbricato che in quel momento si sviluppava su due elevazioni (piano terra e piano primo);
- lavori di sopraelevazione consistenti nella parziale copertura del terrazzo al piano secondo con realizzazione di un vano cucina e di un locale di sgombero, eseguiti nell'anno 1983 in assenza delle dovute autorizzazioni, per i quali è stata rilasciata dal Comune di Enna la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985, n. 2001/2012 del 12/07/2012 [Allegato n. 10-A].
- lavori di spicconamento e rifacimento dell'intonaco esterno nel prospetto sulla via San Biagio, sostituzione delle ringhiere, delle grondaie e dei pluviali sullo stesso prospetto, eseguiti negli anni 2004 e 2005 ed autorizzati dal Comune di Enna con Autorizzazione Edilizia, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985, n. 99/2004 del 29/10/2004 [Allegato n. 11].

Allo stato attuale il fabbricato, al piano terra ed al piano primo, presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie allegata Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.4 del 08/02/1974 [Allegato n. 9-A]. Dette variazioni consistono nella diversa distribuzione interna del piano terra e del piano primo che interessano anche i muri portanti interni, nella trasformazione del garage al piano terra in abitazione che è stato unito a parte del vano retrostante e nella chiusura della parte inferiore della porta di accesso al garage che è stata così trasformata in finestra.

Le difformità sopra indicate, che non hanno determinato aumenti di superfici e di volume, potrebbero essere sanate con il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'eventuale parere di ammissibilità da parte del Genio Civile, il cui costo complessivo, comprensivo di sanzioni e spese, è stimabile in € 4.500,00.

Al piano secondo invece lo stesso fabbricato si presenta conforme alle planimetrie allegata alla concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985, n. 2001/2012 del 12/07/2012.

### **7.3. Conformità catastale**

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo [Vedasi Planimetria catastale riportante lo stato attuale dell'immobile - Allegato n. 4-B], presenta una lieve differenza rispetto alla planimetria catastale presente agli atti del Catasto [Allegato n. 4-A], che non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale. Tale lieve differenza consiste nella presenza di una piccola finestra nel bagno al piano primo che, presumibilmente per un mero errore materiale, non è riportata nella planimetria catastale e può essere regolarizzata previa presentazione della planimetria aggiornata al Catasto con un costo può essere stimato in € 400,00.

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione è stata calcolata sulla base della planimetria catastale presente agli atti del Catasto e del rilievo planimetrico effettuato 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:

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superf. omogeneizzata [mq]
O	39	10886	6	Enna - Via San Miceli n. 4 Piani T-1-2	Fabbricato adibito a civile abitazione	Vani principali e accessori diretti	142	100%	142
						Balcone e terrazzo	20	30%	6
<b>Totale</b>							<b>162</b>		<b>148</b>

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

#### **9.1. Criterio di stima**

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo. Secondo questo criterio di stima, la ricerca del più probabile valore di mercato 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 quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

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)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Comune: Enna (EN)

Fascia/Zona: B2 / Centrale / VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Abitazioni civili

Valore di mercato: Valore min. 750 (Euro/mq) - Valore max. 1100 (Euro/mq)

#### **9.3. Valutazione dell'immobile (lotto unico)**

In base all'ubicazione, all'accessibilità, al sistema costruttivo, alla tipologia, alla vetustà, alle finiture esterne ed interne, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione

impiantistica rilevati al momento all'ispezione peritale, il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
O	39	10886	6	Enna - Via San Miceli n. 4 Piani T-1-2	Fabbricato adibito a civile abitazione	148	900,00	<b>133.200,00</b>
Riduzione del valore del del 10% per assenza di garanzia per eventuali vizi e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU								13.320,00
Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente								4.900,00
<b>Valore dell'immobile al netto delle detrazioni</b>								<b>114.980,00</b>

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

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

- Riduzione del 10% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU.
- Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra rappresentato, il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento (lotto unico), al netto delle predette decurtazioni, può essere stimato in **€ 115.000,00 (in cifra tonda)**.

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

Come detto precedentemente non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile oggetto di pignoramento.

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

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare, la vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

Inoltre, poiché detto immobile è stato pignorato per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1), non è necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

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, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con ossequio.

**Nicosia, li 07/11/2022**

**IL C.T.U.**

Ing. Antonino Rizzone