

TRIBUNALE di ENNA
Terza Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 81/2023

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO



☐ **PARTE RICORRENTE (Creditore):**

☐ **CONTROPARTE (Debitore):**

☐ **CONTROPARTE (Debitore):**

Esperto incaricato
Dott. Arch. Silvestro POLIZZI
Corso Umberto, 171
94013 Leonforte (EN)
pec.: arcsilviopolizzi@pec.it
email: silvioarchpolizzi@gmail.com



A. PREMESSA

In data 13 gennaio 2024 lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in epigrafe giusto conferimento d'incarico del 13 luglio 2023 in cui il Giudice titolare del procedimento Dott. PALAZZO Davide, affidava al sottoscritto arch. Silvestro POLIZZI, con domicilio professionale in Leonforte (EN) al Corso Umberto, 171, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 81/2023 – promossa da _____ conferimento accettato dallo scrivente in data 18/01/2024.

B. MANDATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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
E. I. n. 81/2023 - C.T.U. Arch. Silvestro Polizzi – C.so Umberto n. 171 – 94013 Leonforte - pag. 2



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;

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

referire 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;

c) 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

5.1) 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):

- 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.

- 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;

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;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti.

- **ALLEGHI** alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita



5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;

- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando in perizia di aver ottemperato.

Qualora si presentino difficoltà tali da pregiudicare il rispetto della data di deposito e ciò dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti richiesti dall'esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe.

AVVISA le parti che possono formulare note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

L'esperto dovrà intervenire in ogni caso all'udienza.

AVVISA le parti che il perito stimatore non può sospendere le operazioni di stima poiché le medesime possono essere sospese solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al Giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio,

E. I. n. 81/2023 - C.T.U. Arch. Silvestro Polizzi – C.so Umberto n. 171 – 94013 Leonforte - pag. 8



dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 500,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e se differente del creditore ipotecario di primo grado intervenuto.

OPERAZIONI PRELIMINARI di CONSULENZA

Lo scrivente CTU, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione **ipo-catastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare**, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare emerge che:

1. Ipoteca volontaria n. 344 del 17.07.2012 a favore di

con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via A. Specchi n. 16 e

contro

per Euro 79.500,00 di cui Euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, giusto atto notarile pubblicato a rogito Leonardi Alessandro, notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn. 2935/2372;

2. Che **l'Atto di Pignoramento Immobiliare** è stato notificato, alle parti esecutate in data 24 novembre 2023, mediante consegna di copia a mani proprie – numero di repertorio 1014, trascritto il 22 dicembre 2023 al n. 9993 registro generale e n. 8601 registro particolare;

3. Che i signori

ad oggi non hanno provveduto al pagamento del

quantum dovuto;

4. Che i signori

- risultano essere proprietari,

ognuno per il 1/2 dell'intero, dell'immobile sito in Leonforte (EN) Via Bonelli n. 6, piano terra – censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al foglio n. 44,



Particella n. 3999, Sub n. 3, Cat. A/4a, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale €. 178,95;

5. La **proprietà è pervenuta ai signori**

in forza:

- dell'**atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Leonardi Alessandro, Notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn. 2934/2371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 17.07.2013 al n. 4636 di formalità a favore

per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i

diritti di 1/2 di piena proprietà **contro** il

per i diritti di 2/4 di usufrutto e per i 2/4 di piena proprietà,

per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e nata

per i diritti di 1/4 di nuda proprietà;

- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Siena il 08.01.2008 al n. 11/681, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 22.01.2009 al n. 591 di formalità a **favore** di

per i diritti di 1/2 di

usufrutto, per i diritti di 1/4 di nuda

proprietà e (figlia) per i diritti di 1/4 di

nuda proprietà **contro**, deceduto il

per i diritti di 1/2 di piena proprietà:

Risultano trascritte:

- **Rinuncia ad Azione di Riduzione** n. 8361 del 23.10.2007 a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna a **favore** di

deceduto per i diritti di 1/2 di

piena proprietà e **contro** per i

diritti di 1/8 di piena proprietà, per i diritti

di 1/8 di piena proprietà e per i diritti di 1/4

di piena proprietà;

- **Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità** a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 23.10.2007 al n. 8362 di formalità a **favore** di

(coniuge) per i diritti di 1/2 di usufrutto,

(figlio) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e

E. I. n. 81/2023 - C.T.U. Arch. Silvestro Polizzi – C.so Umberto n. 171 – 94013 Leonforte - pag. 10



(figlia) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà **contro**

, per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- **Atto notarile pubblico di Verbale di Pubblicazione Testamento** a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 23.10.2007 al n. 8362 di formalità a **favore** di

(coniuge) per i diritti di 1/2 di usufrutto,

(figlio) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e

(figlia) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà **contro**

deceduto il , per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

La proprietà originariamente era di:

- per i diritti di 1/2 di piena proprietà
e per i diritti di 1/2 di piena

proprietà, in virtù **dell'Atto pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Gianneschi Giovanni, Notaio in Siena, del 05.01.1984 rep. n. 76801, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 18.01.1984 al n. 503 di formalità. Sulla scorta delle informazioni rinvenute nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche sia all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto. ***Da dette prime indagini, si evidenzia che il bene colpito dal presente procedimento è in capo ai debitori esegutati.***

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

1. **Ipoteca volontaria n. 344 del 17.07.2012** a favore di

con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via A. Specchi n. 16 e

contro

per Euro 79.500,00 di cui Euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, giusto atto notarile pubblicato a rogito Leonardi Alessandro, notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn. 2935/2372;

2. **Atto di Pignoramento Immobiliare** è stato notificato, alle parti esegutate in data 24 novembre 2023, mediante consegna di copia a mani proprie – numero di repertorio 1014, trascritto il 22 dicembre 2023 al n. 9993 registro generale e n. 8601 registro particolare, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.11.2023, Tribunale di Enna, rep. n.

E. I. n. 81/2023 - C.T.U. Arch. Silvestro Polizzi – C.so Umberto n. 171 – 94013 Leonforte - pag. 11



1014, a favore di
Via Carucci n. 131 – 00143 -

Società uni personale con sede legale in Roma,
e contro

, avente per oggetto: Beni di
ognuno per la quota di 1/2 in piena
proprietà "Abitazione di tipo popolare (A4) in Leonforte - foglio n. 44, particella n. 3999,
subalterno n. 3.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato posto in Leonforte, Via Bonelli n. 6, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al Foglio n. 44, Particella n. 3999, Subalterno n. 3, Categoria A/4, classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 178,95.

Il bene pignorato riguarda la proprietà dei signori

La proprietà è pervenuta ai signori

in forza dell'atto notarile pubblico di Compravendita a
rogito Dott. Leonardi Alessandro, Notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn.
2934/2371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio iln – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Enna il 17.07.2013 al n. 4636 di formalità a favore di

per i diritti di 1/2 di piena proprietà e

per i diritti di 1/2 di piena proprietà contro

per i diritti di 2/4 di usufrutto e

per i 2/4 di piena proprietà,

per i diritti di

1/4 di nuda proprietà e

I signori

sono sposati e risiedono, insieme ai due figli, nell'immobile
oggetto di consulenza sito nel Comune di Leonforte in Via Bonelli n. 6.

Da un controllo fatto presso il Comune di Leonforte è emerso che i signori

in regime di comunione dei beni, non hanno trascritto
atti formati all'estero.

1.5) Da un riscontro tra la certificazione catastale in essere e la reale situazione plano-
altimetrica dell'immobile, oggetto della presente, lo scrivente Consulente Tecnico



d'Ufficio ha riscontrato una diversa distribuzione interna. La non corrispondenza planimetrica è data da modifiche distributive interne realizzate in assenza dell'autorizzazione urbanistica comunale prevista per legge da presentare prima della realizzazione dei lavori. Si rileva, altresì, la presenza fisica di un soppalco, con censito catastalmente, che interessa, planimetricamente, parte della superficie destinata a cucina/soggiorno dalla quale si raggiunge per mezzo di una scala a chiocciola. Tale diversa distribuzione interna si riscontra da un raffronto tra lo stato di fatto (rilevato) e le planimetrie catastali in atto depositate all'Ufficio del Catasto di Enna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Trattasi di un fabbricato unifamiliare su un unico livello di non recente costruzione sito nel Comune di Leonforte in Via Bonelli n. 6, in atto censito catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Leonforte al Foglio n. 44, Particella n. 3999, Subalterno n. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani.

Il Fabbricato, costruito in data anteriore al 17 agosto 1942, si compone, nel suo sviluppo planimetrico, di un solo piano fuori terra composto da un ingresso, un cucinino e un bagno entrambi con finestra luce, una cucina soggiorno con affaccio finestrato su Via Bonelli e due camere da letto con balcone prospiciente sul Corso Umberto Primo. Nell'insieme, fatta eccezione per le due camere da letto, gli ambienti non rispettano il rapporto di luminosità, previsto dalla normativa vigente, dato dal rapporto tra la superficie pavimentata (mq) e quelle delle aperture finestrate.

Strutturalmente l'intero corpo di fabbrica risulta costruito in muratura portante e solai in ferro e tavelle. Le divisioni interne sono realizzate in muratura di antica fattura.

Per quanto attiene le condizioni di rifinitura presenti nell'alloggio, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio fa presente che le condizioni di rifinitura sono del tipo economico e popolare. Infatti, si riscontra che l'intera superficie muraria è rifinita con intonaco di tipo civile, pavimenti in gres porcellanato di non pregiata fattura. Non si rilevano fenomeni di umidità che interessano parte della superficie muraria. Gli infissi interni ed esterni, fatta eccezione del portoncino blindato di ingresso realizzato in legno, sono di alluminio preverniciato. Le due camere da letto presentano un doppio infisso.

Il piano terra è dotato di impianto elettrico conforme con la normativa vigente.

L'impianto idrico e fognario sono presenti.

L'immobile non è dotato, nella sua interezza, di impianto di riscaldamento. Si riscontra la presenza di una scaldabagno per la produzione dell'acqua calda.



L'immobile non è servito dal servizio di rete comunale del gas metano. Infatti, il funzionamento della cucina è reso possibile dall'uso di bombole di gas.

Infine, da un'attenta analisi della muratura che interessano la superficie prospettica prospiciente su Via Bonelli e sul Corso Umberto Primo non si riscontrano lesioni o criticità legate ad altri fattori.

L'immobile, nella sua interezza, presenta barriere architettoniche che, allo stato di fatto, lo rendono non accessibile ai soggetti diversamente abili. A parere dello scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio è possibile con l'inserimento di una sedia saliscale eliminare le barriere architettoniche.

b) Il fabbricato ricade nella parte bassa dell'impianto urbanistico del Comune di Leonforte. La Via Bonelli, dalla quale si accede per arrivare all'immobile, è una traversa stretta, posta tra il Corso Umberto I e la Via Francesco Crispi. L'immobile, raggiungibile solo a piedi, ricade all'interno di un quartiere dalle chiare caratteristiche storiche. Per ciò che attiene la vivibilità del quartiere si può affermare che l'intera zona è servita dai servizi essenziali.

c) Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessuno elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica della unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente procedimento, provvedendo anche per completezza all'invio presso il portale della Regione Siciliana; Per l'immobile in oggetto, identificato catastalmente al Foglio 44, particella n. 3999, subalterno n. 3 del nuovo catasto urbano del Comune di Leonforte, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, dallo scrivente, in data 05.05.2024. Dall'analisi di detta certificazione emerge che l'immobile rientra nella classe energetica "G". La certificazione APE verrà trasmessa al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II.

d) Considerato che l'anno di costruzione dell'immobile risale ad un periodo antecedente il 17.08.1942, in atto, sia all'ufficio tecnico del Comune di Leonforte sia al Genio Civile di Enna non risulta essere mai stato redatto e presentato il certificato di idoneità statica.

e) L'immobile non è dotato di pompe di calore.

f) Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio sono state allegate n. 32 fotografie, dell'intero immobile, al fine di rendere visivo quanto in essa descritto.

3. STATO OCCUPATIVO



L'immobile, nella sua interezza, è occupato dai signori

e dai due figli

(entrambi maggiorenni).

4. PROVENIENZA

La proprietà è pervenuta ai signori

in forza:

- dell'**atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Leonardi Alessandro, Notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn. 2934/2371, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 17.07.2013 al n. 4636 di formalità a favore di

per i diritti di 1/2 di piena proprietà e

per i

diritti di 1/2 di piena proprietà **contro**

il

per i diritti di 2/4 di usufrutto e per i 2/4 di piena proprietà,

per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e

per i diritti di 1/4 di nuda proprietà;

- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per Testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Siena il 08.01.2008 al n. 11/681, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 22.01.2009 al n. 591 di formalità a **favore** di

(coniuge) per i diritti di 1/2 di

usufrutto,

(figlio) per i diritti di 1/4 di nuda

proprietà e

(figlia) per i diritti di 1/4 di

nuda proprietà **contro**

deceduto il

31.08.2007, per i diritti di 1/2 di piena proprietà:

Risultano trascritte:

- **Rinuncia ad Azione di Riduzione** n. 8361 del 23.10.2007 a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna a **favore** di

, deceduto il 31.08.2007, per i diritti di 1/2 di

piena proprietà e **contro**

per i

diritti di 1/8 di piena proprietà,

per i diritti

di 1/8 di piena proprietà e

per i diritti di 1/4

di piena proprietà;

- **Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità** a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso



l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 23.10.2007 al n. 8362 di formalità a **favore** di
 (coniuge) per i diritti di 1/2 di usufrutto,
 (figlio) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e
 (figlia) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà **contro**

per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- **Atto notarile pubblico di di Verbale di Pubblicazione Testamento** a rogito Dott. Coppini Riccardo, Notaio in Siena, del 01.10.2007 rep. nn. 48039/18555, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 23.10.2007 al n. 8362 di formalità a **favore** di

(coniuge) per i diritti di 1/2 di usufrutto,

(figlio) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e

(figlia) per i diritti di 1/4 di nuda proprietà **contro**

per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

1. **Ipoteca volontaria n. 344 del 17.07.2012** a favore di

, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via A. Specchi n. 16 e

contro

per Euro 79.500,00 di cui Euro 53.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, giusto atto notarile pubblicato a rogito Leonardi Alessandro, notaio in Regalbuto (EN), in data 12.07.2012 rep. nn. 2935/2372;

2. **L'Atto di Pignoramento Immobiliare** è stato notificato, alle parti eseguite in data 24 novembre 2023, mediante consegna di copia a mani proprie – numero di repertorio 1014, trascritto il 22 dicembre 2023 al n. 9993 registro generale e n. 8601 registro particolare, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.11.2023, Tribunale di Enna, rep. n. 1014, a favore di

Via Carucci n. 131 – 00143 -

e contro

avente per oggetto: Beni di

ognuno per la quota di 1/2 in piena



proprietà "Abitazione di tipo popolare (A4) in Leonforte - foglio n. 44, particella n. 3999, subalterno n. 3.

Beni di _____ ognuno per la quota di 1/2 in piena proprietà "Abitazione di tipo popolare (A4) in Leonforte - foglio n. 44, particella n. 3999, subalterno n. 3.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di un edificio unifamiliare di modeste dimensioni posto su un unico livello.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Da un riscontro tra la certificazione catastale, in essere, e la reale situazione plano-altimetrica dell'immobile, oggetto della presente, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha riscontrato una diversa distribuzione interna che interessa l'immobile oggetto di consulenza. La non corrispondenza planimetrica è stata generata da modifiche distributive interne, diversa divisione degli spazi interni, realizzate in assenza dell'autorizzazione urbanistica comunale prevista per legge da presentare prima della realizzazione dei lavori. Tale diversa distribuzione interna si riscontra da un raffronto tra lo stato di fatto (rilevato) e le planimetrie catastali in atto depositate all'Ufficio del Catasto di Enna.

Si riscontra, altresì, la presenza di un piano soppalcato di mq. 12,04 che interessa parte della superficie del vano cucina-soggiorno realizzato, anch'esso, in assenza dell'autorizzazione urbanistica comunale prevista per legge da presentare prima della realizzazione dei lavori. Il collegamento tra la cucina-soggiorno e il piano soppalcato avviene per mezzo di una scala a chiocciola. Detto piano soppalcato, in atto, non risulta censito catastalmente.

Alla data odierna, confortato da un riscontro diretto, certificato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio fa presente che non esiste nessuna documentazione urbanistica per l'immobile oggetto di perizia in quanto lo stesso è stato costruito in data antecedente il 17 agosto 1942. Urbanisticamente l'immobile ricade nella **zona storica denominata A** del vigente piano regolatore del Comune di Leonforte.

Al fine di regolarizzare i lavori eseguiti in assenza di autorizzazione urbanistica, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio fa presente che necessita richiedere un permesso di costruire con accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 della Legge



n. 380/2001. Tale richiesta deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, all'ufficio del Genio Civile e all'Agenzia del Territorio (catasto) di Enna.

Alla data odierna non è mai stata presentata istanza atta ad ottenere la Certificazione di Agibilità.

Catastalmente l'immobile risulta censito, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al Foglio n. 44, Particella n. 3999, Subalterno n. 3, Categoria A/4, classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 179,95.

8. CONSISTENZA

Il Fabbricato si compone, nel suo sviluppo planimetrico, di un solo piano con accesso da Via Bonelli n. 6.

La superficie dell'unità abitativa, interamente destinata a civile abitazione, è pari a mq. 62,38 alla quale si devono aggiungere mq. 12,05 del piano soppalco .

All'interno dell'unità immobiliare, interamente destinata alla residenza, si riscontrano un ingresso, un servizio igienico, una lavanderia, una cucina soggiorno e due camere da letto con affaccio balconato su Corso Umberto Primo.

9. STIMA

A seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, e tenendo conto dello stato dell'immobile, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, l'immobile è stato valutato mediante il metodo di stima sintetico-comparativo.

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto precedente, si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trova, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricato è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso l'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.



Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti, dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

Immobile (nel suo complesso) identificato al N.C.E.U. del Comune di Leonforte al Foglio 44, particella n. 3999, subalterno n. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 sito in Via Bonelli n. 6:

Superficie Utile	Mq.	€/Mq.	Importo
Unità abitativa	62,32	500,00	€. 31.175,00
Soppalco	12,05	300,00	€. 3.615,00
TOTALE			€. 34.790,00

Il valore complessivo dell'intera unità immobiliare è pari a € 34.790,00 (diconsi euro trentaquattromilasettecentonovanta virgola zero zero).

Per la possibile regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, descritta al superiore punto 7, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio stima un costo, di massima, pari a **€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento virgola zero zero)** più i costi per l'I.V.A. (nella misura del 22 %) e per la Cassa Nazionale Professionisti (nella misura del 4 %). L'ammontare complessivo stimato è pari a **€ 3.150,00 (diconsi euro tremilacentocinquanta virgola zero zero).**

10. CONGRUITA' CANONE di LOCAZIONE

Nessun canone di locazione.

11. GIUDIZIO di DIVISIBILITA'

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita, per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **un unico lotto**, in considerazione della non divisibilità dello stesso.

Leonforte, 05/05/2024

IL C.T.U.

Arch. Silvestro Polizzi



DICHIARA di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Indice:

A.	Premessa	pag.	2
B.	Mandato	pag.	2
C.	Domande del Giudice	pag.	2
	Risposte del C.T.U.		
1.	Identificazione dei beni immobili pignorati	pag.	11
2.	Descrizione dei beni	pag.	13
3.	Stato occupativo	pag.	14
4.	Provenienza	pag.	15
5.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	16
6.	Condominio e altre informazioni per l'acquirente	pag.	17
7.	Verifica edilizia, urbanistica e catastale	pag.	17
8.	Consistenza	pag.	18
9.	Stima	pag.	18
10.	Congruità canone di locazione	pag.	19
11.	Giudizio di divisibilità	pag.	19

Allegati:

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite;
- 2) visura catastale;
- 3) il titolo di provenienza, anche in copia semplice;
- 4) rilievo Planimetrico eseguito dal C.T.U.;
- 5) copia privacy dell'elaborato di stima senza dati personale;
- 6) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate:
 - a) certificato anagrafico stato civile;
 - b) certificato di matrimonio;
 - c) certificato stato di famiglia;
 - d) certificato di residenza;
 - f) visura attuale per immobili;
 - g) planimetrie catastali;
- 7) A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica);
- 8) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno dal n. 1 al n. 32.

Leonforte, 05/05/2024

IL C.T.U.**Arch. Silvestro Polizzi**