

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 15/2022 R.G.Es.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Sara Antonelli

(ora Dott. Davide Palazzo)



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n. 1

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (OGGI VIA CAMIOLO N. 48)

LOTTO n. 2

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33

LOTTO n. 3

FABBRICATO E TERRENO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 15/2022 R.G. Es.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con decreto del 16/06/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Sara Antonelli, 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 26/06/2022 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, le mappe catastali, le planimetrie catastali e le visure catastali storiche aggiornate riguardanti gli immobili 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 degli immobili oggetto di pignoramento trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.
- ha presentato istanze presso il Comune di Enna al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative ai fabbricati oggetto di pignoramento, acquisendo la documentazione presente ed anche l'atto di divisione a rogito del

notaio Liborio Di Salvo, stipulato in data 21/11/1986, rep. n. 36993/9118, riguardante l'immobile oggetto di pignoramento sito in territorio di Enna in c.da Jacopo;

- ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Enna il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di pignoramento;
- ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – P.A.F. di Nicosia, la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 10/09/2003 ai n. 1264 volume 320, riguardante l'immobile oggetto di pignoramento sito ad Enna alla via Camiolo n. 40;
- ha richiesto e ottenuto dal Notaio Filomena Greco da Enna gli atti di compravendita a suo rogito stipulati in data 03/11/2004, rep. n. 13970/4425 ed in data 23/06/2008, rep. n. 20187/7215, riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento sito ad Enna alla via Camiolo n. 40;
- ha richiesto ed ottenuto presso l'archivio notarile di Enna l'atto di compravendita a rogito del notaio Aldo Barresi di Enna, stipulato in data 12/03/2002 rep. n. 19139/8618 riguardante l'immobile oggetto di pignoramento sito a d Enna alla via Villarosa n. 33.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 04/10/2022, 07/10/2022 e 20/10/2022, così come risulta dai verbali allegati alla presente [allegato n. 0]. Durante dette operazioni sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna.

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 dei beni

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/01/2022 - rep. n. 27/2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2022 ai nn. 1636/1433 e dalla documentazione ipocatastale presente agli atti di causa, risulta che gli immobili pignorati a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. sono quelli di seguito riportati:

1) Immobile di proprietà per la quota di 7/12 della terza datrice di ipoteca e per la quota di 5/12 del debitore ipotecario:

- casa sita in Enna nella via Camiolo n. 40, composta da sei vani catastali tra piano terra e primo, censita al catasto fabbricati del comune di Enna al foglio 39/F particella 11503 sub 4 (ex 392 sub 4), zona cens. 1, categ. A/4, classe 3, vani 3,5, mq 71, via Camiolo n. 40 piano

T-1 e particella 11503 sub 5 (ex 392 sub 5), zona cens. 1, categ. A/4, classe 3, vani 2,5, mq 39, via Camiolo n. 40 piano T-1;

2) Immobili di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei coniugi terza datrice di ipoteca e debitore ipotecario:

- a) -- vano terrano sito in Enna nella via Villarosa n. 33, censito al catasto fabbricati del comune di Enna al foglio di mappa 37 particella 924 sub 14 (ex 772), zona cens. 1, categ. C/6, classe 6, mq 15, via Villarosa n. 33 piano T-S1;
- b) -- terreno sito in Enna nella contrada Iacopo, esteso are 6.37, censito al catasto terreni del comune di Enna al foglio di mappa 167 particella 932 porz. AA semin., classe 2, are 3.13 e porz. AB pascolo arbor. are 3.24;
- c) -- casa sita in Enna nella contrada Iacopo, composta da tre vani, w.c., cucina, vano forno, annesso portico di circa mq. 22,87, annessa corte di circa mq. 494,80 ed annesso locale di sgombero di circa mq. 25,90, al piano terra, con sovrastante locale di sgombero al primo piano, censita al catasto fabbricati del comune di Enna al foglio 167 particella 933, zona cens. 2, categ. A/3, classe 3, vani 6, strada vicinale Jacopo piano T-1.

L'immobile di cui al punto 1) è un fabbricato ad uso abitativo sito nel centro abitato di Enna alla via Camiolo n. 40 (oggi n. 48 ma nella porta di ingresso è ancora presente l'ex civico 40) che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo).

L'immobile di cui al punto 2.a) costituisce una porzione di un vano più ampio adibito a garage sito nel centro abitato di Enna alla via Villarosa n. 33, che si sviluppa su un piano seminterrato con sovrastante terrazzo.

L'immobile di cui al punto 2.b) è un appezzamento di terreno sito in territorio di Enna in c.da Jacopo (nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione indicata come c.da Iacopo), adiacente all'immobile indicato al punto 2.c).

L'immobile di cui al punto 2.c) è un fabbricato sito in territorio di Enna in c.da Jacopo (nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione indicata come c.da Iacopo), adiacente all'immobile indicato al punto 2.b), costituito da due corpi di fabbrica: uno adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) e l'altro adibito a deposito / attività artigianale, in parte non censito in catasto, che si sviluppa su un solo piano terra, oltre alla corte di pertinenza dei due corpi di fabbrica.

Per l'ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati nn. **1_1-A**, **1_1-B**, **2_1-A**, **2_1-B**, **3_1-A**, **3_1-B** (viste satellitari della zona) e nn. **1_2**, **2_2** e **3_2** (stralci della mappa catastale).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 24/01/2022 - rep. n. 27/2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/03/2022 ai nn. 1636/1433, risulta che il pignoramento

immobiliare è stato eseguito e trascritto:

- a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 12/12 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 7/12 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 5/12 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Camiolo n. 40, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 39/F part. 11503 sub 4 e sub 5;
- a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Villarosa n. 33, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 37 part. 924 sub 14, sul terreno sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto terreni al foglio n. 167 part. 932 e sul fabbricato sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 167 part. 933.

1.3. Identificativi catastali

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48)

L'immobile in questione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna (Codice: C342) come segue:

Dati identificativi: Sez. Urb. F – Foglio 39 – Particella 11503 – Sub 4

Dati di classamento: Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale: Totale: 71 m², Totale escluse aree scoperte: 71 m² – Rendita: Euro 151,84

Indirizzo: VIA CAMIOLO n. 40 Piano T-1

Intestati: terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà su 5/6 in regime di comunione dei beni e per il diritto di proprietà su 1/6.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato n. 1_5-A].

Dati identificativi: Sez. Urb. F – Foglio 39 – Particella 11503 – Sub 5

Dati di classamento: Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Superficie Catastale: Totale: 39 m², Totale escluse aree scoperte: 39 m² – Rendita: Euro 108,46

Indirizzo: VIA CAMIOLO n. 40 Piano T-1

Intestati: terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà su 5/6 in regime di comunione dei beni e per il diritto di proprietà su 1/6.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato n. 1_5-B].

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33

L'immobile in questione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna (Codice: C342)

come segue:

Dati identificativi: Foglio 37 – Particella 924 – Sub 14

Dati di classamento: Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 15 m² – Superficie Catastale 15 m² – Rendita: Euro 61,20

Indirizzo: VIA VILLAROSA n. 33 Piano S1-T

Intestati: debitore ipotecario per il diritto di proprietà su 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato n. 2_5].

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO

Il terreno in questione risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Enna (Codice: C342) come segue:

Dati identificativi: Foglio 167 – Particella 932

Dati di classamento: Porz. AA Qualità SEMINATIVO – Classe 2 – Superficie 313 m² – R.D.: Euro 1,70, R.A.: Euro 0,32

Porz. AB Qualità PASCOLO ARB – Classe U – Superficie 324 m² – R.D.: Euro 0,84, R.A.: Euro 0,17

Intestati: terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà su 1/2 e debitore ipotecario per il diritto di proprietà su 1/2.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato n. 3_5-A].

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO

Il fabbricato in questione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna (Codice: C342) come segue:

Dati identificativi: Foglio 167 – Particella 933

Dati di classamento: Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale: Totale: 155 m², Totale escluse aree scoperte: 142 m² – Rendita: Euro 371,85

Indirizzo: STRADA VICINALE JACOPO Piano T-1

Intestati: terza datrice di ipoteca per il diritto di proprietà su 500/1000 e debitore ipotecario per il diritto di proprietà su 500/1000.

Dati derivanti da: vedasi visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato 3_5-B].

1.4. Coerenze

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Come si evince dalla vista satellitare della zona [allegato n. 1_1-B], dallo stralcio della mappa catastale [allegato n. 1_2] e dalla planimetria dello stato attuale [allegato n. 1_4], l'immobile in

questione confina da un lato con la via Camiolo, dalla quale vi si accede dal civico 48, e dagli altri lati con fabbricati di proprietà di terzi.

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

Come si evince dalla vista satellitare della zona [allegato n. 2_1-B], dallo stralcio della mappa catastale [allegato n. 2_2] e dalla planimetria dello stato attuale [allegato n. 2_4], l'immobile in questione confina da un lato con la via Villarosa (nella vista satellitare della zona è riportata erroneamente via Giordano), dalla quale vi si accede dal civico 33, dal lato opposto con fabbricato di proprietà del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca e dagli altri due lati con fabbricato e terreno di proprietà di terzi.

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Come si evince dalla vista satellitare della zona [allegato n. 3_1-B], dallo stralcio della mappa catastale [allegato n. 3_2] e dalla planimetria dello stato attuale [allegato n. 3_4], gli immobili in questione confinano da un lato con una stradella condominiale, che occupa parte del terreno individuato con la part. 932, e dagli altri lati con terreni e fabbricato 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 dei beni riportata nell'atto di pignoramento notificato in data 24/01/2022 e nella relativa nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentata in data 10/03/2022 e registrata al n. 1636 del registro generale e al n. 1433 del registro particolare.

Considerata la natura degli immobili oggetto di pignoramento e la distanza che intercorre tra loro, si ritiene opportuno suddividere gli stessi in 3 lotti, così distinti:

Lotto n. 1: FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Lotto n. 2: FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

Lotto n. 3: TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933.

La risposta ai successivi quesiti viene fornita mediante una relazione distinta per ogni singolo lotto.

LOTTO N. 1

**FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48)
CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5**

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO
IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

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: la Torre di Federico II, lo stadio Generale Gaeta, l'Ufficio del Genio Civile di Enna, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, gli Uffici dell'INPS di Enna, gli Uffici della Motorizzazione Civile di Enna, il Palazzo di Giustizia di Enna, la Casa Circondariale di Enna, il Comando Provinciale dei Carabinieri di Enna, il Liceo Scientifico Statale "Pietro Farinato", l'Istituto Professionale Statale "Federico II", molte attività commerciali ed artigianali, ecc..

Principali collegamenti pubblici: stazione bus extraurbani a circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale di Enna (A19 - Catania/Palermo) a circa 5 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 1_13]

L'immobile in questione è un fabbricato con destinazione residenziale, sito nel centro storico di Enna a cui si accede dalla via Camiolo n. 48 (nella porta di ingresso è ancora presente l'ex civico 40). Dal civico sopradetto si accede ad un cortile esclusivo su cui prospetta la parte coperta del fabbricato, che si sviluppa su 2 piani: piano terra e piano primo [vedasi planimetria dello stato attuale, allegato n. 1_4]. Il tetto a falde è coperto con tegole del tipo coppi siciliani.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* in muratura/cemento armato con solai in latero-cemento; tetto in legno;
- *facciate:* intonacate con intonaco civile;
- *accesso:* portoncino in alluminio;
- *scala:* la scala di accesso al piano primo del fabbricato è posta nel cortile ed è pavimentata con mattoni di scaglie di marmo e cemento; il collegamento tra i due piani avviene anche all'interno

con una piccola scala di tipo precario;

- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: nel complesso l'immobile presenta notevoli segni di degrado principalmente nelle finiture.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 1_13]

Il fabbricato in questione costituisce un'unica unità immobiliare (anche se in Catasto è identificato con due subalterni) con destinazione residenziale, che si sviluppa su 2 piani: piano terra e piano primo [vedasi planimetria dello stato attuale, allegato n. 1_4].

Dall'ingresso dalla via Camiolo si accede ad un cortile esclusivo, dal quale si entra sia al piano terra che al piano primo del fabbricato tramite una scala esterna ed un pianerottolo posti nello stesso cortile. Al piano terra si trovano una ribatteria, la cucina, un bagno ed una parte ingrottata posta nella zona retrostante la ribatteria. Tramite la scala esterna posta nel cortile ed una piccola scala interna si accede al piano primo dove si trovano un vano soggiorno, 3 camere, un disimpegno ed un altro bagno.

L'altezza interna dei locali è diversa per i vari piani ed è indicata nella planimetria dello stato attuale [allegato n. 1_4]. 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*: Sud;
- *pareti e soffitte*: intonacate e tinteggiate ad eccezione della parte inferiore delle pareti dei bagni e di una parte della parete della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica; nella zona ingrottata le pareti e le soffitte sono prive di rivestimento;
- *pavimentazione*: nei vani al piano terra e nei bagni con piastrelle di ceramica; nei vani al primo piano con marmettoni di scaglie di marmo e cemento; nella zona ingrottata non vi è alcuna pavimentazione;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri, per la maggior parte, singoli;
- *porta d'accesso*: in alluminio;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: assente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia, non a norma;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: a termosifoni alimentati da una caldaia a gas metano;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta dalla caldaia a gas metano;
- *servizi igienici*: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca;
- *impianto di condizionamento*: assente;
- *altezza dei locali*: è diversa per i vari piani ed è indicata nella planimetria dello stato attuale [allegato n. 1_4];

- *condizioni generali del fabbricato*: il fabbricato si presenta abbastanza degradato, specialmente nelle finiture.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in questione è sito ad Enna alta, nel centro storico della città [vedasi viste satellitari della zona - allegati n. 1_1-A e 1_1-B].

La zona è densamente edificata e gli immobili della zona sono destinati prevalentemente a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di attività commerciali ed artigianali e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche

Da interrogazione al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana è risultato che per il fabbricato in oggetto non vi sono Attestati di Prestazione Energetica. Di conseguenza lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che viene allegato alla presente [Allegato n. 1_12].

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che il fabbricato in oggetto, sito nel comune di Enna alla via Camiolo n. 40 (oggi via Camiolo n. 48), censito al Catasto Fabbricati al foglio 39, sez. urb. F, part. 11503, sub 4 e 5, rientra in Classe Energetica "G" con indice della prestazione energetica non rinnovabile **EP_{gl,nren} di 297,79 kWh/m² 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 in questione.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

In base a quanto reperito presso l'archivio del comune di Enna si è appurato che per il fabbricato in questione non esiste alcun certificato di idoneità statica o di collaudo statico.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato in questione risultava disabitato.

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 questione, in coerenza con lo stato di detenzione sopra indicato.

Risposta al quesito n. 4 – PROVENIENZA

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

4.1. Attuali proprietari

L'immobile in questione, allo stato attuale, è di proprietà dei coniugi terza datrice di ipoteca per la quota pari a 7/12 della piena proprietà e debitore ipotecario per la quota pari a 5/12 della piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 10/09/2003 al n. 1264/320, trascritta ad Enna il 17/03/2006 ai nn. 3552/2459, [Allegato n. 1_7] a favore del coniuge madre della terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/6 della piena proprietà e dei figli fratello della terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/6 della piena proprietà e terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/6 della piena proprietà, contro il padre della terza datrice di ipoteca, deceduto il 09/02/2003, per i diritti di 1/2 della piena proprietà;

Nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, viene evidenziato che non si sono rilevate trascrizioni di accettazione dell'eredità.

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna, del 03/11/2004 rep. n. 13970/4425, registrato a Enna il 30/11/2004 al n. 2130 serie 1T, trascritto ad Enna il 01/12/2004 ai nn. 12501/9442 [Allegato n. 1_8] a favore della terza datrice di ipoteca per i diritti di 4/6 della piena proprietà in regime di comunione legale, contro la madre della terza datrice di ipoteca per i diritti di 4/6 della piena proprietà;
- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna, del 23/06/2008 (nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale agli atti di causa è riportata erroneamente come data di stipula il 23/03/2008) rep. n. 20187/7215, registrato a Enna il 10/07/2008 al n. 1359 serie 1T, trascritto ad Enna il 10/07/2008 ai nn. 7090/5585 [Allegato n. 1_9] a favore della terza datrice di ipoteca per i diritti di 2/12 della piena proprietà in regime di comunione legale, contro il fratello della terza datrice di ipoteca per i diritti di 2/12 della piena proprietà.

4.2. Precedenti proprietari

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, in precedenza, l'immobile in questione apparteneva alla madre della terza datrice di ipoteca e al padre della terza datrice di ipoteca, per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà, per essere ad essi pervenuta in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Curione di Enna del 16/06/1956, rep. n. 8397/7574 trascritto alla Conservatoria di Caltanissetta il 25/06/1956 ai n. 1456 di formalità.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, integrata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [Allegati n. 1_6-A e n. 1_6-B] alla data del 16/01/2023, 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.
- *Altri pesi o limitazioni d'uso:* Nessuno.

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

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Saruccia Amendolia di Agira del 24/01/2017, rep. n. 31815/9634, Registrato a Enna il 27/01/2017 al n. 251 serie 1T, ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 27/01/2017 ai nn. 483/31;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Caltanissetta, C.F. 00041190851;

contro: la terza datrice di ipoteca e il debitore Ipotecario;

per € 122.000,00 di cui € 61.000,00 per capitale – durata 20 anni;

gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che l'ipoteca in questione è quella da cui ha preso origine la presente procedura esecutiva.

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Saruccia Amendolia di Agira del 24/01/2017, rep. n. 31816/9635 (nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale agli atti di causa è riportato erroneamente come rep. 31815/9634), ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 30/01/2017 ai nn. 498/36;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Caltanissetta, C.F. 00041190851;

contro: Terzo datore di ipoteca debitore ipotecario, Terza datrice di ipoteca terza datrice di ipoteca, Debitore Ipotecario Impresa di costruzioni con sede a Enna;
per € 274.000,00 di cui € 137.000,00 per capitale – durata 20 anni;
gravante sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- fabbricato sito ad Enna in via Camiolo n. 40 (oggi via Camiolo n. 48), censito in catasto al foglio 39, sez. urb. F, part. 11503, sub 4 e 5,
- fabbricato sito in Enna alla via Villarosa n. 33, censito in catasto al foglio 37, part. 924, sub 14, e su altri immobili non oggetto di pignoramento.

Si specifica che la cancellazione a carico della procedura di questa ipoteca dovrebbe avvenire limitatamente agli immobili che sono oggetto del presente pignoramento.

TRASCRIZIONI

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal TRIBUNALE DI ENNA in data 24/01/2022 rep. n. 27/2022 (richiedente Avv. Gucciardi Francesco di Marsala - TP);

TRASCRITTO presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 10/03/2022 ai nn. 1636/1433;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 12/12 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca per la quota di 7/12 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario per la quota di 5/12 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Camiolo n. 40, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 39/F part. 11503 sub 4 e sub 5;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Villarosa n. 33, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 37 part. 924 sub 14, sul terreno sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto terreni al foglio n. 167 part. 932 e sul fabbricato sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 167 part. 933.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, sono stati rilevati degli errori, di tipo puramente materiale, che sono stati evidenziati nei punti precedenti (punti 4.1 e 5.2).

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile in questione è un fabbricato che ha accesso diretto ed esclusivo dalla via pubblica (via

Camiolo n. 48), che ha in comune con gli edifici limitrofi dei muri e alcuni solai di interpiano. In base alle informazioni fornite al sottoscritto dal debitore ipotecario, allo stato attuale non sono previsti interventi in dette parti comuni.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il piano terra del fabbricato in questione risulta difficilmente accessibile da parte di soggetti diversamente abili in quanto nella porta di accesso dalla via Camiolo n. 48, che immette nel cortile, esiste un gradino abbastanza alto. Il piano primo dello stesso fabbricato non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto sia la scala esterna che quella interna non sono utilizzabili da detti soggetti.

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

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Dall'esame dei documenti reperiti presso il Comune di Enna, della planimetria catastale (redatta in data 23/12/1939) e degli atti di compravendita stipulati dal Notaio Filomena Greco di Enna in data 03/11/2004 rep. n. 13970/4425 ed in data 23/06/2008 rep. n. 20187/7215, si evince che il fabbricato in questione è di antica costruzione, realizzato, con ragionevole certezza, in data antecedente al 1° settembre 1967.

Nei primi anni settanta del secolo scorso, lo stesso fabbricato è stato oggetto di lavori di modifica del prospetto e demolizione e ricostruzione del tetto, autorizzati dal Comune di Enna con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 10/09/1971 (pratica n. 24) [Allegato n. 1_10] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 2413 del 22/02/1972 [Allegato n. 1_11].

Per l'immobile in oggetto non si è rilevata la presenza di certificato di collaudo/idoneità statica e 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 e non è assoggettata a vincoli paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 10/09/1971 (pratica n. 24), per lavori di modifica del prospetto e demolizione e ricostruzione del tetto [Allegato n. 1_10];
- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. n. 2413 del 22/02/1972, per lavori di modifica del prospetto e demolizione e ricostruzione del tetto [Allegato n. 1_11].
- Certificato di collaudo/idoneità statica: non presente;
- Certificato di abitabilità: Non presente.

7.2. Conformità edilizia

Come detto precedentemente, dall'esame dei documenti reperiti presso il Comune di Enna, delle planimetrie catastali (redatte in data 23/12/1939) e degli atti di compravendita stipulati dal Notaio Filomena Greco di Enna in data 03/11/2004 rep. n. 13970/4425 ed in data 23/06/2008 rep. n. 20187/7215, si evince che il fabbricato in questione è di antica costruzione, realizzato, con ragionevole certezza, in data antecedente al 1° settembre 1967.

È da evidenziare che allo stato attuale [Vedasi planimetrie dello stato attuale - Allegato n. 1_4] il fabbricato presenta una conformazione in pianta differente rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali redatte in data 23/12/1939, consistente in una diversa conformazione degli spazi interni e nella mancata rappresentazione dell'ingrottato al piano terra e del vano 3 al piano primo.

La diversa conformazione in pianta del fabbricato rispetto alla planimetria catastale potrebbe derivare da una non corretta rappresentazione dei luoghi nella planimetria catastale (tipica delle planimetrie redatte in quell'epoca) ma anche da lavori eseguiti nello stesso fabbricato successivamente al 1939, ma comunque, a giudicare dalle condizioni di vetustà e dal tipo di finiture presenti, in epoca non recente.

Si specifica che l'ingrottato al piano terra e il vano 3 al piano primo, non rappresentati nella planimetria catastale redatta il 23/12/1939, per quanto si riesce ad apprezzare da dette planimetrie, presumibilmente, sono stati indicati dal Catasto a seguito di verifica sui luoghi effettuata successivamente alla loro presentazione.

Successivamente al 1967, nei primi anni settanta del secolo scorso, lo stesso fabbricato è stato oggetto di lavori di modifica del prospetto e demolizione e ricostruzione del tetto, autorizzati dal Comune di Enna con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 10/09/1971 (pratica n. 24) [Allegato n. 1_10] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 2413 del 22/02/1972 [Allegato n. 1_11], a cui è allegata la planimetria di parte del 1° piano e il prospetto sulla via Camiolo del fabbricato in questione.

Allo stato attuale il fabbricato, in quella zona del primo piano, presenta una distribuzione interna diversa rispetto a quella rappresentata nella "Planimetria 1° piano modificato" allegata a dette autorizzazioni e una modifica al prospetto consistente nella non realizzazione della finestra prevista nella parte sinistra dello stesso, che presumibilmente non è stata realizzata per ottemperare alla prescrizione contenuta nel Nulla Osta del Genio Civile che imponeva che "la distanza tra lo spigolo esterno del fabbricato (o tra la mezzeria del muro in comune) e lo stipite più vicino dei vani dell'apertura da realizzare al primo piano, non sia inferiore a ml. 1,00."

Le difformità sopra indicate 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 tecniche, è stimabile in € 4.500,00.

7.3. Conformità catastale

Come detto, il fabbricato in questione è costituito da un'unica unità immobiliare anche se in Catasto è identificato con due subalterni diversi. I due subalterni (sub 4 e sub 5) sono rappresentati in Catasto con la stessa planimetria in cui è riportato l'intero immobile, senza distinzione tra la porzione identificata con il sub 4 e quella identificata con il sub 5 (come se fossero casualmente graffate tra loro).

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava una conformazione in pianta [Vedasi planimetria dello stato attuale - Allegato n. 1_4] diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale presente agli atti del Catasto redatta in data 23/12/1939 [Allegati n. 1_3-A e 1_3-B], consistente in una diversa conformazione degli spazi interni e nella mancata rappresentazione dell'ingrottato al piano terra e del vano 3 al piano primo.

Come detto precedentemente, l'ingrottato al piano terra e il vano 3 al piano primo, non rappresentati nella planimetria catastale redatta il 23/12/1939, per quanto si riesce ad apprezzare da detta planimetria, presumibilmente, sono stati indicati dal Catasto a seguito di verifica sui luoghi effettuata successivamente alla loro presentazione.

Tale difformità potrebbero essere eliminate mediante un aggiornamento catastale il cui costo complessivo viene stimato in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

La superficie "lorda commerciale" indicativa degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata sulla base 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]
F	39	11503	4 e 5	Enna - Via Camiolo n. 48 Piani T-1	Fabbricato adibito a civile abitazione	Vani principali e accessori diretti	136	100%	136
						Cantina (ingrottato)	18	50%	9
						Terrazzo e pianerottolo	12	30%	3,6
						Cortile	15	10%	1,5
Totale							181		150

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

9.1. Criterio di stima

La stima dell'immobile in oggetto 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 da costruire una scala di valori che permetta 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 di tipo economico

Valore di mercato: Valore min. 450 (Euro/mq) - Valore max. 670 (Euro/mq)

9.3. Valutazione dell'immobile (lotto n. 1)

In base all'ubicazione, all'accessibilità, al sistema costruttivo, alla tipologia, alle finiture esterne ed interne, alla vetustà, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione impiantistica rilevati al momento dell'ispezione peritale, il valore dell'immobile in questione può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
F	39	11503	4 e 5	Enna - Via Camiolo n. 48 Piani T-1	Fabbricato adibito a civile abitazione	150	500,00	75.000,00

Riduzione del valore 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

7.500,00

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente

6.500,00

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni

61.000,00

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, dovuta all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi nonché all'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 in oggetto, al netto delle predette decurtazioni, è stato stimato in **€ 61.000,00**.

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

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Come detto precedentemente, non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile in questione.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Poiché l'immobile in questione è stato pignorato per il diritto di proprietà sull'intero, non è necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

LOTTO N. 2

**FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33
CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14**

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL
FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Enna

Fascia/zona: C1/Semicentrale

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 Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Enna, il Palazzo di Giustizia di Enna, la Casa Circondariale di Enna, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, gli Uffici dell'INPS di Enna, gli Uffici della Motorizzazione Civile di Enna, gli Uffici dell'Ispettorato Ripartimentale Forestale Enna, il Liceo Scientifico Statale "Pietro Farinato", l'Istituto Professionale Statale "Federico II", molte attività commerciali ed artigianali, ecc..

Principali collegamenti pubblici: stazione bus extraurbani a circa 600 m.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale di Enna (A19 - Catania/Palermo) a circa 5 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 2_14]

L'immobile in questione costituisce una porzione di un fabbricato più ampio sito nel centro abitato di Enna, di proprietà dei debitori esegutati [vedasi planimetria dello stato attuale, allegato n. 2_4]. In particolare lo stesso è costituito dalla parte più esterna di un vano seminterrato adibito a garage, a cui si accede dalla via Villarosa n. 33 (la parte interna del garage, di proprietà sempre del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca, è riportata in Catasto con un identificativo diverso e non è oggetto di pignoramento) e dalla corrispondente copertura a terrazzo a cui si accede solamente dalla rimanente porzione del fabbricato di proprietà dei debitori esegutati non oggetto di pignoramento.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* in cemento armato con solaio di copertura in latero-cemento;
- *facciate:* intonacate con intonaco civile;

- *accesso*: saracinesca avvolgibile in ferro;
- *scala*: non presente;
- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: nel complesso abbastanza buone; si rileva che in alcuni punti del prospetto sono presenti distacchi dello strato esterno dell'intonaco (coloritura).

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 2_14]

L'immobile in questione costituisce una porzione di un fabbricato più ampio sito nel centro abitato di Enna, di proprietà dei debitori eseguiti [vedasi planimetria dello stato attuale, allegato n. 2_4]. In particolare lo stesso è costituito dalla parte più esterna di un vano seminterrato adibito a garage, a cui si accede dalla via Villarosa n. 33 (la parte interna del garage, di proprietà sempre del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca, è riportata in Catasto con un identificativo diverso, non è oggetto di pignoramento e non ha altro accesso) e dalla corrispondente copertura a terrazzo che ha accesso solamente dalla rimanente porzione del fabbricato di proprietà del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca non oggetto di pignoramento.

Caratteristiche del fabbricato:

- *esposizione*: Nord;
- *pareti*: intonacate e tinteggiate;
- *pavimenti*: in gres porcellanato;
- *porta d'accesso*: saracinesca avvolgibile in ferro;
- *porte interne*: non vi sono porte interne;
- *imp. citofonico*: assente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: assente;
- *acqua calda sanitaria*: assente;
- *servizi igienici*: lavello presente nel box;
- *impianto di condizionamento*: assente;
- *altezza dei locali*: ml. 3,50;
- *condizioni generali del fabbricato*: complessivamente abbastanza buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in questione è sito ad Enna alta, in zona semicentrale, di fronte alla caserma che ospita il Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Enna [vedasi viste satellitari della zona - allegato n. 2_1-A e n. 2_1-B].

Nella zona gli immobili sono destinati prevalentemente a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di molte attività commerciali ed artigianali e di molti servizi a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile in questione, adibito a garage, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE previsti dal punto 4.2 delle LINEE GUIDA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI recepito in Sicilia con Decreto del 27/11/2020 dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità.

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 in oggetto.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

in base a quanto reperito presso l'archivio del comune di Enna si è appurato che per l'immobile sito ad Enna alla via Villarosa n. 33, censito in Catasto al foglio 37, part. 924, sub 14 esiste un certificato di idoneità statica che riguarda l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, redatto dall'Ing. Paolo Menzo, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 22/10/1992 con prot. n. 9106 [Allegato n. 2_11]. Detto certificato è stato redatto al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/1985, per le difformità realizzate nel fabbricato in questione.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto era utilizzato dal debitore ipotecario e dai propri familiari.

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

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

4.1. Attuali proprietari

L'immobile in questione, allo stato attuale, è di proprietà dei coniugi debitore ipotecario, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà e terza datrice di ipoteca, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Aldo Barresi di Enna, del

12/03/2002 rep. n. 19139/8618, registrato a Enna il 02/04/2002 al n. 628 serie 1V, trascritto ad Enna il 03/04/2002 ai nn. 2291/2054 [Allegato n. 2_7] a favore del debitore ipotecario per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale con la terza datrice di ipoteca, contro il Comune di Enna.

4.2. Precedenti proprietari

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, in precedenza, il suolo su cui ricade l'immobile in questione apparteneva al Comune di Enna, per essere ad esso pervenuto in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA CAMIOLO N. 40 (oggi VIA CAMIOLO N. 48), CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 39, SEZ. URB. F, PART. 11503, SUB 4 E 5

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, integrata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [Allegati n. 2_6-A e n. 2_6-B] alla data del 16/01/2023, per l'immobile in questione 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
- *altri pesi o limitazioni d'uso:*

Data la collocazione dell'immobile in questione, lo stesso dovrebbe essere gravato da servitù di passaggio a favore della rimanente porzione di garage posto nella zona retrostante, che ha un identificativo catastale diverso (foglio 37 part. 924 sub 11), di proprietà del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca, non è oggetto di pignoramento e non ha un altro accesso.

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

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Saruccia Amendolia di Agira del 24/01/2017, rep. n. 31815/9634, Registrato a Enna il 27/01/2017 al n. 251 serie 1T, ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 27/01/2017 ai nn. 483/31;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Caltanissetta, C.F. 00041190851;

contro: la terza datrice di ipoteca e il debitore ipotecario;

per € 122.000,00 di cui € 61.000,00 per capitale – durata 20 anni;

gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che l'ipoteca in questione è quella da cui ha preso origine la presente procedura esecutiva.

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Saruccia Amendolia di Agira del 24/01/2017, rep. n. 31816/9635 (nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale agli atti di causa è riportato erroneamente come rep. 31815/9634), ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 30/01/2017 ai nn. 498/36;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Caltanissetta, C.F. 00041190851;

contro: Terzo datore di ipoteca debitore ipotecario, Terza datrice di ipoteca terza datrice di ipoteca, Debitore Ipotecario Impresa di costruzioni con sede a Enna;

per € 274.000,00 di cui € 137.000,00 per capitale – durata 20 anni;

gravante sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- fabbricato sito ad Enna in via Camiolo n. 40 (oggi via Camiolo n. 48), censito in catasto al foglio 39, sez. urb. F, part. 11503, sub 4 e 5,
 - fabbricato sito ad Enna alla via Villarosa n. 33, censito in catasto al foglio 37, part. 924, sub 14,
- e su altri immobili non oggetto di pignoramento.

Si specifica che la cancellazione a carico della procedura di questa ipoteca dovrebbe avvenire limitatamente agli immobili che sono oggetto del presente pignoramento.

TRASCRIZIONI

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal TRIBUNALE DI ENNA in data 24/01/2022 rep. n. 27/2022 (richiedente Avv. Gucciardi Francesco di Marsala - TP);

TRASCritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 10/03/2022 ai nn. 1636/1433;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 12/12 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 7/12 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 5/12 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Camiolo n. 40, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 39/F part. 11503 sub 4 e sub 5;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad

Enna alla via Villarosa n. 33, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 37 part. 924 sub 14, sul terreno sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto terreni al foglio n. 167 part. 932 e sul fabbricato sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 167 part. 933.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, sono stati rilevati degli errori, di tipo puramente materiale, uno dei quali è stato evidenziato nel punto precedente (punto 5.2).

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile in questione ha accesso diretto dalla via pubblica (via Villarosa n. 33) e costituisce parte di un fabbricato più ampio di proprietà dei debitori esecutati. In base alle informazioni fornite al sottoscritto dal debitore ipotecario, allo stato attuale non sono previsti interventi nelle parti comuni del fabbricato.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile in questione è accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento in questione, in base a quanto si desume dai documenti reperiti presso il Comune di Enna, è stato autorizzato dal Comune di Enna con Concessione Edilizia n. 99/83 del 12/04/1983 [Allegato n. 2_8] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 2993 del 18/09/1981 [Allegato n. 2_9].

Per le difformità apportate al piano seminterrato ad al piano secondo del fabbricato in questione rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia sopracitata 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. 1293/2003 del 13/02/2004 [Allegato n. 2_10]. Per il rilascio di detta concessione edilizia in sanatoria è stato redatto il certificato di idoneità statica del fabbricato dall'Ing. Paolo

Menzo, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 22/10/1992 con prot. n. 9106 [Allegato n. 2_11].

Poiché parte della costruzione (la parte oggetto di pignoramento, identificata con la particella n. 772 del foglio n. 37, oggi part. 924 sub 14) ricadeva su suolo comunale, detto suolo con la soprastante porzione di fabbricato, prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è stato venduto dal Comune di Enna al debitore ipotecario che l'ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la moglie, terza datrice di ipoteca, con atto di compravendita del Notaio Aldo Barresi di Enna del 12/03/2002 rep. n. 19139/8618 [Allegato n. 2_7].

Per lo stesso fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Enna autorizzazione di abitabilità/agibilità in data 20/09/2004 [Allegato n. 2_12] (si rileva che, presumibilmente per mera dimenticanza, in detta autorizzazione non viene riportato l'identificativo catastale della porzione del piano seminterrato adibito a garage oggetto di pignoramento).

Successivamente lo stesso fabbricato è stato oggetto di lavori di rifacimento di parte della copertura, autorizzati dal Comune di Enna con Concessione Edilizia n. 94 del 03/11/2005 [Allegato n. 2_13], lavori che non hanno interessato la parte in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento.

Si evidenzia che l'area su cui insiste il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona "BA - AREE URBANE CONSOLIDATE" del nuovo P.R.G. del Comune di Enna e non è assoggettata a vincoli paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. 99/83 del 12/04/1983 [Allegato n. 2_8] per la costruzione di un fabbricato in via Villapriolo, in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento;
- Nulla Osta dell' Ufficio del Genio civile di Enna prot. n. 2993 del 18/09/1981 [Allegato n. 2_9] per la costruzione del fabbricato sopracitato;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985 n. 1293/2003 del 13/02/2004 [Allegato n. 2_10] per le difformità apportate al fabbricato rispetto alla concessione edilizia sopracitata;
- Certificato di idoneità statica del fabbricato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 22/10/1992 con prot. n. 9106 [Allegato n. 2_11];
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del fabbricato rilasciata in data 20/09/2004 [Allegato n. 2_12];
- Concessione Edilizia n. 94 del 03/11/2005 [Allegato n. 2_13], per lavori di rifacimento di parte della copertura del fabbricato che non hanno interessato la parte in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento.

7.2. Conformità edilizia

L'immobile in questione si potrebbe ritenere conforme dal punto di vista urbanistico in quanto per il fabbricato di cui fa parte detto immobile 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. 1293/2003 del 13/02/2004 [Allegato n. 2_10], per le difformità apportate allo stesso rispetto alla concessione edilizia n. 99/83 del 12/04/1983 ed inoltre perché il suolo su cui ricade detto immobile è stato venduto dal Comune di Enna al debitore ipotecario che l'ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la moglie, terza datrice di ipoteca, con atto di compravendita del Notaio Aldo Barresi di Enna del 12/03/2002 rep. n. 19139/8618 [Allegato n. 2_7]. È da rilevare, però, che all'interno dello stesso, a fianco della porta d'ingresso, è presente una paretina interna che, presumibilmente per mera dimenticanza, non è stata indicata nella planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata. Tale lieve difformità può essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva", il cui costo, comprensivo di sanzioni è stimabile in complessive € 1.500,00.

7.3. Conformità catastale

L'immobile in questione, al momento del sopralluogo [Vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - Allegato n. 2_4], presentava una lieve differenza rispetto alla planimetria catastale presente agli atti del Catasto [Allegato n. 2_3], che non incide sulla consistenza e sulla rendita catastale. Tale lieve differenza consiste nella presenza di una piccola parete presente nella zona posta a fianco della porta d'ingresso e nell'indicazione sbagliata dell'altezza interna e può essere regolarizzata previa presentazione della planimetria aggiornata al Catasto con un costo che può essere stimato in € 500,00.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'immobile in oggetto è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali presenti 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]
	37	924	14	Enna - Via Villarosa n. 33 Piani S1-T	Garage	Vano principale	20	100%	20
						Terrazzo	20	15%	3
Totale							40		26

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

9.1. Criterio di stima

La stima dell'immobile in oggetto 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 da costruire una scala di valori che permetta 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: C1 / Semicentrale / CORSO SICILIA - VIALE DIAZ - VIALE DELLA PROVINCIA - VIA TRIESTE - VIA LIBERTA - VIALE IV NOVEMBRE

Autorimesse

Valore di mercato: Valore min. 410 (Euro/mq) - Valore max. 610 (Euro/mq)

9.3. Valutazione dell'immobile (lotto n. 2)

In base all'ubicazione, all'accessibilità, al sistema costruttivo, alla tipologia, alle finiture esterne ed interne, alla vetustà, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione impiantistica rilevati al momento all'ispezione peritale, il valore dell'immobile in questione può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
	37	924	14	Enna - Via Villarosa n. 33 Piani S1-T	Garage	26	600,00	15.600,00

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per eventuali vizi, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU e per la servitù di passaggio a favore della rimanente porzione di garage posto nella zona retrostante a cui l'immobile dovrebbe essere gravato 3.120,00

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente 2.000,00

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni 10.480,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Riduzione del 20%, dovuto all'assenza di garanzia per eventuali vizi, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU e per la servitù di passaggio a favore della rimanente porzione di garage posto nella zona retrostante a cui l'immobile dovrebbe essere gravato;
- Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra rappresentato, il prezzo a base d'asta dell'immobile in questione, al netto delle predette decurtazioni, viene stimato in **€ 10.500,00 (in cifra tonda)**.

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

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

Come detto precedentemente, non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile in questione.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

FABBRICATO SITO AD ENNA ALLA VIA VILLAROSA N. 33, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 37, PART. 924, SUB 14

Poiché l'immobile in questione è stato pignorato per il diritto di proprietà sull'intero, non è necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.



LOTTO N. 3

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN
CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Enna

Fascia/zona: E3/Suburbana

Destinazione prevalente: Residenze stagionali e stabili

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di buona parte dei servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: nella zona, nel raggio di 1 Km, sono presenti il lago di Pergusa, l'Autodromo di Pergusa e molte attività ricettive e di ristorazione.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus extraurbani a circa 1,9 Km.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale di Enna (A19 - Catania/Palermo) a circa 7,5 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 3_16]

L'immobile ricadente in Catasto sul foglio n. 167 part. 933 è un fabbricato sito in territorio di Enna in c.da Jacopo, costituito da due corpi di fabbrica, uno adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) e l'altro adibito a deposito / attività artigianale, in parte non censito in catasto, che si sviluppa su un solo piano terra, oltre alla corte di pertinenza dei due corpi di fabbrica che si estende su una superficie complessiva di circa 390 mq, pavimentata per buona parte con mattonelle di cemento autobloccanti.

L'immobile riportato al Catasto Terreni al foglio n. 167 part. 932 è un appezzamento di terreno adiacente al fabbricato sopra citato, che si sviluppa su una superficie catastale di 637 mq.

La maggior parte di detto terreno risulta recintato e sistemato a giardino, con alberi di vario genere, di pertinenza del fabbricato sopra indicato. La rimanente parte (circa 200 mq) risulta occupato dalla stradella che attraversa anche altri terreni di proprietà privata, dalla quale si accede agli immobili oggetto di pignoramento e ad altri immobili di proprietà di terzi. Detta occupazione deriva dalla servitù di passaggio che grava sul terreno in questione, indicata nei "PATTI SPECIALI" dell'atto di divisione a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna del 21/11/1986 rep. n. 36993/9118 [Allegato n. 3_7]. Nei "PATTI SPECIALI" di detto atto di divisione risulta descritta anche la stradella di accesso sopra citata.

Le principali caratteristiche del corpo di fabbrica adibito ad abitazione possono essere elencate come segue:

- *struttura*: in muratura di blocchi di tufo con solai in latero-cemento;
- *facciate*: intonacate con intonaco civile;
- *accesso*: porte in alluminio;
- *scala di accesso al piano primo*: esterna, rivestita con piastrelle di gres porcellanato;
- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: nel complesso discrete; si rilevano dei distacchi di parte della coloritura nel zona del portico e del balcone.

Le principali caratteristiche del corpo di fabbrica adibito a depositi / attività artigianale possono essere elencate come segue:

- *struttura*: in muratura di blocchi di tufo con copertura in latero-cemento;
- *facciate*: intonacate con intonaco civile;
- *accesso*: porte in alluminio/ferro/legno;
- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: nel complesso discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi documentazione fotografica, allegato 3_16]

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO SUL FOGLIO 167 PART. 933

Come detto, l'immobile in questione è un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica, uno adibito ad abitazione che si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) e l'altro adibito a deposito (attività artigianale), in parte non censito in catasto, che si sviluppa su un solo piano terra, oltre alla corte di pertinenza dei due corpi di fabbrica che si estende su una superficie complessiva di circa 390 mq.

Al piano terra del corpo di fabbrica adibito ad abitazione si accede da una porta che prospetta sul portico e si trovano un ampio soggiorno, la cucina, due camere ed un bagno; al piano terra è presente anche un vano forno avente accesso indipendente. Al piano primo si accede tramite una scala esterna che conduce ad un terrazzo dove vi sono le aperture che danno accesso agli ambienti interni e tramite una porta posta nella zona retrostante; detto piano è ancora allo stato rustico ed è utilizzato come locale di sgombero.

L'altro corpo di fabbrica che si estende solo su un piano terra è composto da 4 vani utilizzati come depositi di materiali d'impresa.

Caratteristiche del corpo di fabbrica adibito ad abitazione:

- *esposizione*: tutti i lati del fabbricato sono liberi ad eccezione del piano terra che risulta seminterrato sul lato che prospetta a sud-est; il prospetto principale del fabbricato è esposto a nord-ovest;

- *pareti*: al piano terra le pareti sono normalmente tinteggiate ad eccezione della parte inferiore delle pareti del bagno e della parete attrezzata della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica; al piano primo le pareti sono allo stato grezzo: vi è applicato il primo strato di intonaco ma manca l'intonachino e la tinteggiatura;
- *pavimenti*: i vani al piano terra, il portico ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato; gli ambienti interni del piano primo sono privi di pavimentazione;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri singoli con persiane in alluminio ad eccezione degli infissi del vano forno che sono in ferro con vetro singolo;
- *porte d'accesso*: in alluminio;
- *porte interne*: al piano terra in legno, al piano primo sono assenti;
- *imp. citofonico*: assente;
- *imp. elettrico*: al piano terra sotto traccia, al piano primo vi è un impianto provvisorio con cavi esterni;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: al piano terra sono presenti due climatizzatori: uno nel vano soggiorno e l'altro nella camera 1; al piano primo non è presente alcun impianto;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta da un boiler elettrico;
- *servizi igienici*: il servizio igienico presente al piano terra è attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- *impianto di condizionamento*: al piano terra sono presenti due climatizzatori: uno nel vano soggiorno e l'altro nella camera 1; al piano primo non è presente alcun impianto;
- *altezza dei locali*: è diversa per i vari piani ed è indicata nella planimetria dello stato attuale [allegato n. 3_4];
- *condizioni generali del fabbricato*: discrete; si evidenzia che il piano primo è ancora allo stato rustico e che in detto piano sono presenti delle macchie derivanti, presumibilmente, da infiltrazioni di acqua dal tetto.

Caratteristiche del corpo di fabbrica adibito a depositi / attività artigianale:

- *esposizione*: nord-est;
- *pareti*: le pareti interne sono prive di intonaco ad eccezione di quelle del deposito 4 che risultano intonacate;
- *pavimenti*: il pavimento è realizzato con battuto di cemento ad eccezione del deposito 4 che risulta pavimentato con mattoni di graniglia di marmo e cemento;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri singoli;
- *porta d'accesso*: in alluminio / ferro / legno;
- *porte interne*: assenti;
- *imp. citofonico*: assente;
- *imp. elettrico*: con cavi esterni;
- *imp. idrico*: assente;

- *imp. termico*: assente;
- *acqua calda sanitaria*: assente;
- *servizi igienici*: assenti;
- *impianto di condizionamento*: assente;
- *altezza dei locali*: è diversa per i vari locali ed è indicata nella planimetria dello stato attuale [allegato n. **3_4**];
- *condizioni generali del fabbricato*: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili in questione sono siti in territorio di Enna, nella zona di Pergusa [vedasi viste satellitari della zona - allegato n. **3_1-A** e n. **3_1-B**].

Nella zona sono presenti molti fabbricati destinati a residenza stabile e stagionale e, a meno di un Km di distanza, molte attività ricettive e di ristorazione che si affacciano sul lago di Pergusa.

2.5. Certificazioni energetiche

Da interrogazione al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana è risultato che per il fabbricato in oggetto non vi sono Attestati di Prestazione Energetica. Di conseguenza lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE per il corpo di fabbrica avente destinazione residenziale, che viene allegato alla presente [Allegato n. **3_15**].

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che il corpo di fabbrica con destinazione residenziale oggetto di esecuzione immobiliare, sito in territorio di Enna in c.da Jacopo, ricadente in Catasto sul foglio 167, part. 933, rientra in Classe Energetica "**G**" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile **EP_{gl,nren} di 274,20 kWh/m² anno**.

Il corpo di fabbrica adibito a deposito / attività artigianale rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE previsti dal punto 4.2 delle LINEE GUIDA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI recepito in Sicilia con Decreto del 27/11/2020 dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità.

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 il fabbricato in oggetto.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

in base a quanto reperito presso l'archivio del comune di Enna si è appurato che per il fabbricato in questione non esiste alcun certificato di idoneità statica.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167 PART. 933

3.1. Detenzione del bene

In base a quanto riferito dal debitore ipotecario in sede di sopralluogo, il fabbricato in questione è utilizzato dai propri familiari / 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 con lo stato di detenzione sopra indicato.

Risposta al quesito n. 4 – PROVENIENZA

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

4.1. Attuali proprietari

Gli immobili in questione, allo stato attuale, sono di proprietà dei coniugi debitore ipotecario, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà e terza datrice di ipoteca, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, in forza dell'atto di divisione, a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna, del 21/11/1986 rep. n. 36993/9118, trascritto ad Enna il 20/12/1986 ai nn. 9436/8452 [Allegato n. 3_7] a favore del debitore ipotecario per i diritti di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale e la terza datrice di ipoteca, per i diritti di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, contro il fratello del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, la cognata del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, il debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà e la terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/4 della piena proprietà.

4.2. Precedenti proprietari

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, in precedenza, i terreni oggetto dell'atto di divisione a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna del 21/11/1986 rep. n. 36993/9118 sopra citato, appartenevano ai sig.ri fratello del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, la cognata del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, il debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà e la terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/4 della piena proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna, del 14/01/1981 rep. n. 29018/6554, trascritto ad Enna il 12/02/1981 ai nn. 1285/1214, a favore del fratello del debitore

- ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà, della cognata del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà, del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà, della terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/6 della piena proprietà, del cognato del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà e della sorella del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà, contro persona terza per l'intera piena proprietà;
- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna, del 16/06/1983 rep. n. 31928/7786, trascritto ad Enna il 12/07/1983 ai nn. 6066/5668, a favore del fratello del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, della cognata del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, del debitore ipotecario per i diritti di 1/4 della piena proprietà e della terza datrice di ipoteca per i diritti di 1/4 della piena proprietà, contro il cognato del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà e la sorella del debitore ipotecario per i diritti di 1/6 della piena proprietà.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, integrata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [Allegati n. 3_6-A e n. 3_6-B] alla data del 16/01/2023, per gli immobili in questione 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:*
Atto di asservimento con firme autenticate dal Notaio Salvatore Catania di Enna del 08/10/1987 – rep. n. 61477, registrato ad Enna al n. 745 serie 2^a, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 30/10/1987 ai nn. 8097/7249, a favore del COMUNE DI ENNA C.F. 00100490861, contro il debitore ipotecario e la terza datrice di ipoteca, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con il quale è stata asservita l'intera superficie (mq 1310) del terreno riportato al Catasto Terreni di Enna al foglio 167 part. 860 per la realizzazione dell'opera approvata dalla C.I.E. nella seduta del 17/07/1987 [vedasi nota di trascrizione dell'atto di asservimento, allegato n. 3_14].

Si specifica che l'opera sopracitata è il fabbricato autorizzato dal Comune di Enna con Concessione Edilizia n. 70/90 del 22/03/1990, oggi censito in Catasto al foglio 167 part. 933,

oggetto di pignoramento.

Come si evince dalle visure storiche per immobile del 18/10/2022 [Allegati n. **3_5-A** e n. **3_5-C**], la particella sopradetta (part. 860) ha generato le particelle 932 e 933 del foglio n. 167 [TIPO MAPPALE del 17/02/1993 in atti dal 15/03/1993 T.V.184/93 (n.184.1/1993)], entrambe oggetto di pignoramento.

- *altri pesi o limitazioni d'uso*: Come detto precedentemente, parte del terreno censito in Catasto con la part. 932 del foglio 167 (circa 200 mq) risulta occupato dalla stradella condominiale dalla quale cui si accede agli immobili in questione oggetto di pignoramento e ad altri immobili di proprietà di terzi. Tale occupazione nasce dalla **servitù di passaggio** che grava sul terreno in questione, indicata nei "PATTI SPECIALI" dell'atto di divisione a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna del 21/11/1986, rep. n. 36993/9118 [Allegato n. **3_7**], sopracitato.

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

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Saruccia Amendolia di Agira del 24/01/2017, rep. n. 31815/9634, Registrato a Enna il 27/01/2017 al n. 251 serie 1T, ISCRITTA presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 27/01/2017 ai nn. 483/31;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Caltanissetta, C.F. 00041190851;

contro: la terza datrice di ipoteca e il debitore ipotecario;

per € 122.000,00 di cui € 61.000,00 per capitale – durata 20 anni;

gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Si specifica che l'ipoteca in questione è quella da cui ha preso origine la presente procedura esecutiva.

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna del 02/10/2012 rep. n. 24335/9882 (nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale agli atti di causa è riportato erroneamente come rep. 2433/9882), registrato a Enna il 04/10/2013 al n. 1347 serie 1T, ISCRITTA presso il Servizio di

Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 04/10/2013 ai nn. 8618/481;

Creditore Ipotecario BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Regalbuto (EN), C.F. 00037750866;

contro: Terzo datore di ipoteca debitore ipotecario, Terza datrice di ipoteca terza datrice di ipoteca, Debitore Ipotecario Impresa di costruzioni con sede a Enna;

per € 510.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale – durata 15 anni;

gravante sul seguente immobile oggetto di pignoramento:

- fabbricato sito in territorio di Enna in c.da Jacopo, censito in catasto al foglio 167, part. 933,

e su altri immobili non oggetto di pignoramento.

Si specifica che la cancellazione a carico della procedura di questa ipoteca dovrebbe avvenire limitatamente all'immobile che è oggetto del presente pignoramento.

TRASCRIZIONI

Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal TRIBUNALE DI ENNA in data 24/01/2022 rep. n. 27/2022 (richiedente Avv. Gucciardi Francesco di Marsala - TP);

TRASCritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 10/03/2022 ai nn. 1636/1433;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 12/12 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 7/12 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 5/12 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Camiolo n. 40, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 39/F part. 11503 sub 4 e sub 5;

a favore della BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV), C.F. 05033050260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro la terza datrice di ipoteca, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e il debitore ipotecario, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, sul fabbricato sito ad Enna alla via Villarosa n. 33, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 37 part. 924 sub 14, sul terreno sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto terreni al foglio n. 167 part. 932 e sul fabbricato sito ad Enna in c.da Iacopo, riportato al catasto fabbricati al foglio n. 167 part. 933.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 20/04/2022, agli atti di causa, sono stati rilevati degli errori, di tipo puramente materiale, uno dei quali è stato evidenziato nel punto precedente (punto 5.2).

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

6.1. Spese di gestione condominiale

Il fabbricato e l'adiacente terreno in questione costituiscono un lotto indipendente a cui si accede tramite una stradella privata che si sviluppa su terreni di proprietà di terzi e che occupa parte del terreno identificato con la particella n. 932 oggetto di pignoramento; detta stradella oltre all'accesso agli immobili oggetto di pignoramento consente l'accesso anche ad altri lotti.

In base alle informazioni fornite al sottoscritto dal debitore ipotecario, allo stato attuale, per tale stradella, non vi sono delle spese di gestione.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione può essere accessibile ai soggetti diversamente abili sia al piano terra tramite la porta di accesso che prospetta sul portico che al piano primo tramite la porta che si apre sul terrazzo posto nel retro dell'edificio. Il collegamento tra i due piani avviene tramite una scala esterna non utilizzabile dai soggetti diversamente abili.

Il corpo di fabbrica adibito ad attività non residenziale è accessibile in parte (deposito 1) ai soggetti diversamente abili. Gli altri vani, a causa di gradini posti nelle porte di accesso e di altri gradini tra i vari vani, sono difficilmente accessibili ai soggetti diversamente abili.

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

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Il terreno in questione, censito in Catasto al foglio 167, part. 932, ricade in zona E sia nel vecchio Piano Regolatore Generale (E - Produttivo agricolo) che nel nuovo Piano Regolatore Generale (E - Area di verde agricolo) ed è assoggettato a Vincolo Paesaggistico, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data 04/07/2022 [Allegato n. **3_13**].

Detto terreno risulta asservito con l'atto di asservimento con firme autenticate dal Notaio Salvatore Catania di Enna del 08/10/1987 – rep. n. 61477, registrato ad Enna al n. 745 serie 2^a, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 30/10/1987 ai nn. 8097/7249 [vedasi nota di trascrizione dell'atto di asservimento, allegato n. **3_14**]. Con detto atto di asservimento è stata asservita l'intera superficie (mq 1310) del terreno riportato al Catasto Terreni di Enna al foglio 167 part. 860 per la realizzazione dell'opera approvata dalla C.I.E. nella seduta del 17/07/1987 (fabbricato ricadente sulla part. 933 del foglio n. 167). La particella sopraddeita (part. 860) con TIPO MAPPALE del 17/02/1993 in atti dal 15/03/1993 T.V.184/93 (n.184.1/1993) ha generato le particelle 932 e 933 del foglio di mappa n. 167, così come si evince dalle visure storiche per immobile del 18/10/2022 [Allegato nn. **3_5-A** e n. **3_5-C**].

Il fabbricato che ricade in Catasto al foglio 167, part. 933, come detto, è formato da due corpi di fabbrica:

- il primo corpo di fabbrica adibito ad abitazione, che si sviluppa su due piani, è stato realizzato in totale difformità ad un progetto autorizzato dal Comune di Enna con Concessione Edilizia n. 70/90 del 22/03/1990 [Allegato n. **3_8**], dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 3520 del 20/07/1987 [Allegato n. **3_9**] e dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento con autorizzazione prot. n. 1033 del 09/06/1987 [Allegato n. **3_10**];

- il secondo corpo di fabbrica adibito a depositi - attività artigianale, che si sviluppa su un solo piano terra, è stato realizzato in assenza di autorizzazioni.

Per detti corpi di fabbrica sono state presentate al Comune di Enna due richieste di condono edilizio ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724:

- la prima richiesta è stata presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7714 (pratica n. 559) dal figlio del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca, in qualità di possessore, per il corpo di fabbrica adibito ad abitazione [Allegato n. **3_11**]; a tale richiesta sono allegati i bollettini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori autodeterminati, la dichiarazione sull'epoca di realizzazione dell'abuso e una foto del fabbricato e non è stata ancora integrata con gli altri elaborati richiesti dal Comune di Enna necessari per la definizione della richiesta di condono;
- la seconda richiesta è stata presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7715 (pratica n. 560) dal debitore ipotecario, in qualità di comproprietario, per il corpo di fabbrica non residenziale adibito a deposito / attività artigianale [Allegato n. **3_12**]; a tale richiesta sono allegati il bollettino di versamento dell'oblazione autodeterminata, la dichiarazione sull'epoca di realizzazione dell'abuso, copia della certificazione di iscrizione all'albo delle imprese artigiane della Camera di Commercio di Enna della ditta individuale debitore ipotecario e una foto del fabbricato e non è stata ancora integrata con gli altri elaborati richiesti dal Comune di Enna, necessari per la definizione della richiesta di condono.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 933

- Concessione Edilizia n. 70/90 del 22/03/1990 [Allegato n. **3_8**] per la costruzione di un fabbricato rurale,
- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. n. 3520 del 20/07/1987 [Allegato n. **3_9**] per la costruzione del fabbricato rurale di cui sopra;
- Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento prot. n. 1033 del 09/06/1987 [Allegato n. **3_10**] per la costruzione del fabbricato rurale di cui sopra;
- richiesta di condono edilizio, ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724, stata presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7714 (pratica n. 559) [Allegato n. **3_11**];
- richiesta di condono edilizio, ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724, stata presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7715 (pratica n. 560) [Allegato n. **3_12**];
- Certificato di collaudo/idoneità statica: non presente;
- Certificato di abitabilità: Non presente.

7.2. Conformità edilizia

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 933

Come detto, il fabbricato in questione è formato da due corpi di fabbrica:

- il primo corpo di fabbrica adibito ad abitazione, che si sviluppa su due piani, è stato realizzato in totale difformità ad un progetto autorizzato dal Comune di Enna con Concessione Edilizia n. 70/90 del 22/03/1990 [Allegato n. **3_8**], dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con Nulla Osta prot. n. 3520 del 20/07/1987 [Allegato n. **3_9**] e dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento con autorizzazione prot. n. 1033 del 09/06/1987 [Allegato n. **3_10**];
- il secondo corpo di fabbrica adibito a depositi - attività artigianale, che si sviluppa su un solo piano terra, è stato realizzato in assenza di autorizzazioni.

Come specificato prima, per detti corpi di fabbrica sono state presentate al Comune di Enna due richieste di condono edilizio ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724:

- la prima richiesta, presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7714 (pratica n. 559) dal figlio del debitore ipotecario e della terza datrice di ipoteca, in qualità di possessore, per il corpo di fabbrica adibito ad abitazione [Allegato n. **3_11**] a cui sono allegati solamente i bollettini di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori autodeterminati, la dichiarazione sull'epoca di realizzazione dell'abuso e una foto del fabbricato;
- la seconda richiesta, presentata in data 01/03/1995 prot. n. 7715 (pratica n. 560) dal debitore ipotecario, in qualità di comproprietario, per il corpo di fabbrica non residenziale adibito ad attività artigianale [Allegato n. **3_12**] a cui sono allegati solamente il bollettino di versamento dell'oblazione autodeterminata, la dichiarazione sull'epoca di realizzazione dell'abuso, copia della certificazione di iscrizione all'albo delle imprese artigiane della Camera di Commercio di Enna della ditta individuale debitore ipotecario e una foto del fabbricato.

Tali richieste potrebbero essere evase favorevolmente dal Comune di Enna previa presentazione della documentazione necessaria per la loro definizione (Corografie della zona, Rilievo degli edifici oggetto di condono, Planimetrie catastali aggiornate, Relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di condono, Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere oggetto di condono, Certificato di Idoneità statica, conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, ecc.) e dopo il rilascio della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna in quanto le opere ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico.

Le spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici, il conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, la sanzione di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, diritti e bolli indispensabili per la definizione delle richieste di condono edilizio sono quantificabili in complessivi € 15.000,00. Si specifica che tale cifra è da ritenere puramente indicativa, in quanto l'eventuale conguaglio dell'oblazione dipende dalle riduzioni effettivamente applicabili in capo ai richiedenti e l'importo della sanzione di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, dipendente da molti parametri, può essere calcolato in modo esatto solo a seguito della presentazione della richiesta di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza ai BB.CC.AA..

7.3. Conformità catastale

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 933

Il fabbricato in questione, come detto precedentemente, è costituito da due corpi di fabbrica:

- un corpo di fabbrica adibito ad abitazione, che si sviluppa su due piani;
- un corpo di fabbrica adibito a depositi - attività artigianale, che si sviluppa su un solo piano terra.

Nella planimetria catastale presente agli atti del catasto è riportato il primo corpo di fabbrica in maniera sostanzialmente conforme allo stato attuale (manca solo un muro al piano primo oltre ad altre piccole modifiche di dettaglio) e solo una porzione del secondo corpo di fabbrica.

A parere del sottoscritto, in coerenza con le richieste di condono edilizio presentate al Comune di Enna prima citate, si ritiene che il fabbricato vada identificato in Catasto con due subalterni diversi, il primo costituito dal primo corpo di fabbrica con destinazione residenziale ed il secondo costituito dal secondo corpo di fabbrica con destinazione artigianale / deposito.

Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale sopra indicato viene stimato in € 2.500,00.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 933

La superficie "lorda commerciale" indicativa del fabbricato in questione è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali presenti 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]
	167	933		Enna - C.da Jacopo Piani T-1	Fabbricato adibito a civile abitazione	Vani principali e accessori diretti	211	100%	211
						Vani accessori indir. (loc. forno)	12	25%	3
						Portico e Terrazzi	65	30%	19,5
						Corte (fino a 211 mq)	211	10%	21,1
						Corte (oltre i 211 mq)	79	2%	1,58
Totale							578		256

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superf. omogeneizzata [mq]
	167	933		Enna - C.da Jacopo Piano T	Deposito / Artigianale	Locali con funz. princ. e access.	140	100%	140
						Corte	100	10%	10
Totale							240		150

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932

Come si desume dalla visura catastale storica per immobile aggiornata al 18/10/2022 [Allegato n. 3_5-A], il terreno in questione si estende su una superficie catastale di 637 mq (313 mq + 324 mq). Come detto precedentemente parte di detto terreno (circa 200 mq) risulta occupato dalla stradella condominiale dalla quale cui si accede agli immobili oggetto di pignoramento e ad altri immobili di proprietà di terzi.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

9.1. Criterio di stima

La stima degli immobili oggetto di pignoramento 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 da costruire una scala di valori che permetta 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

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO SUL FOGLIO 167, PART. 933

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Comune: Enna (EN)

Fascia/Zona: E3 Suburbana / LAGO PERGUSA - ZONE RESIDENZIALI STAGIONALI

Abitazioni civili

Valore di mercato: Valore min. 840 (Euro/mq) - Valore max. 1250 (Euro/mq)

Capannoni / Depositi

Valore di mercato: Valore min. 300 (Euro/mq) - Valore max. 400 (Euro/mq)

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932

Indagini presso operatori del settore.

9.3. Valutazione dell'immobile (lotto n. 3)

FABBRICATO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO RICADENTE IN CATASTO SUL FOGLIO 167, PART. 933

In base all'ubicazione, all'accessibilità, al sistema costruttivo, alla tipologia, alle finiture esterne ed interne (si è considerato che il piano primo del corpo di fabbrica con destinazione residenziale si trova allo stato rustico), alla vetustà, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione impiantistica rilevati al momento dell'ispezione peritale, il valore del fabbricato ricadente in Catasto sul foglio 167 part. 933 può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
	167	933		Enna - C.da Jacopo Piani T-1	Fabbricato adibito a civile abitazione	256	850,00	217.600,00
	167	933		Enna - C.da Jacopo Piano T	Fabbricato adibito a deposito/artig.	150	350,00	52.500,00
TOTALE								270.100,00

Riduzione del valore 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

27.010,00

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente

17.500,00

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni 225.590,00

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932

Al terreno censito in Catasto al foglio 167 part. 932, sulla base delle informazioni assunte presso operatori del settore, tenuto conto che lo stesso è stato oggetto di asservimento urbanistico [vedasi nota di trascrizione dell'atto di asservimento della particella originaria, allegato n. 3_14], della sua sistemazione a giardino con alberi di varia specie e della contiguità con i fabbricati

ricadenti sul foglio 167 part. 933, si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore complessivo di **€ 5.000,00**.

Applicando a detto valore una riduzione del 10% per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU si ottiene un valore corretto di **€ 4.500,00**.

Il valore complessivo del fabbricato e del terreno in questione, al netto delle riduzioni, risulta:

$€ 225.590,00 + € 4.500,00 = € 230.090,00$.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che i valori sopra riportati sono stati determinati al netto delle seguenti decurtazioni:

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

Per quanto sopra rappresentato, il prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di pignoramento, al netto delle predette decurtazioni, è stato stimato in:

$€ 225.590,00 + € 4.500,00 = € 230.090,00 \cong € 230.000,00$ (in cifra tonda)

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

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Come detto precedentemente, non vi sono contratti di locazione registrati per gli immobili in questione.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

TERRENO E FABBRICATO SITI IN TERRITORIO DI ENNA IN C.DA JACOPO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 167, PART. 932 e 933

Poiché gli immobili in questione sono stati pignorati per il diritto di proprietà sull'intero, 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 27/01/2023

IL C.T.U.
Ing. Antonino Rizzone