

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 18/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Evelia Tricani**

RELAZIONE DI STIMA

Catenanuova (Enna)

LOTTO 1:

- **Unità Abitativa foglio 1 particella 643 subalterno 8**
Via del Risorgimento n. 42; via Italia n. 42

LOTTO 2:

- **Deposito foglio 1 particella 643 subalterno 9**
Via Italia n. 42



Ing. Maria Rita Arangio

Via della Rinascita n. 1 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

INDICE SINTETICO**LOTTO 1****Dati Catastali**

Bene in: Catenanuova (Enna), via del Risorgimento n. 42, via Italia n. 42

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 643 subalterno 8

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno (il debitore è unico proprietario)

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: € 56.400,00

ASTALEGALE.NET

LOTTO 1

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Catenanuova (EN) angolo via del Risorgimento n. 42 - via Italia n. 42, appartamento al piano terra di un edificio di 3 elevazioni fuori terra destinate alle unità abitative, oltre al sottotetto destinato a deposito; l'abitazione è composta da cucina abitabile, salotto, una camera matrimoniale, un bagno, un doppio servizio, due ripostigli, un ampio corridoio cieco e un disimpegno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 1)

Intestato: [REDACTED] Proprietà;

dati identificativi: fg. 1 part. 643 sub. 8

dati classamento: categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 126 m², escluse aree scoperte 126 m², rendita € 294,38;

Indirizzo: via del Risorgimento n. 42, via Italia n. 42, piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 15/12/2012 pratica n. EN0188221 in atti dal 15/12/2012 Variazione di classamento;
- Variazione del 20/04/2012 pratica n. EN0046560 in atti dal 20/04/2012 Bonifica identificativo catastale
- Variazione del 15/12/2011 pratica n. EN0147782 in atti dal 15/12/2011 FRAZ-AMP-CAM. DI DEST. – RETT. ERR. PARTI;
- Variazione del 11/02/1985 in atti dal 19/07/1990 Consistenza (immobile individuato dal subalterno 1)

1.4. Coerenze (all. 2 e all. 3)

Abitazione al piano T: libero su tre lati, lungo la via Italia a sud, via del Risorgimento a ovest, e sul lato nord corte del fabbricato individuato dalla particella 785, nel lato est vano scala comune e immobile individuato dalla particella 643 sub. 7, salvo altri.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si evidenzia che:

- nella Nota di Trascrizione nn 1690/1482 del 29/02/2024 non è specificato il numero della via dell'immobile, viene comunque individuato correttamente da foglio, particella e subalterno.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Catenanuova (EN)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - C1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: l'area è molto vicina al centro e, pertanto, è possibile raggiungere agevolmente i servizi presenti nel paese; in prossimità si trovano poliambulatori, campo sportivo, chiese e le scuole medie.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie a 700 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4)

L'edificio è prospiciente su due vie, da via del Risorgimento si ha accesso diretto all'abitazione del piano terra, da via Italia all'ingresso condominiale. Ampliato con Licenza Edilizia del 20/09/1972, si eleva per tre piani fuori terra destinato principalmente ad uso residenziale e un sottotetto destinato a deposito; privo di ascensore i piani sono collegati da un vano scala a soletta rampante in c.a. condominiale ancora allo stato grezzo.

Il fabbricato, di forma pressoché rettangolare, ha l'impianto originale in muratura, ampliato con struttura in cemento armato; il prospetto è privo dello stato di finitura (escluso il piano secondo in cui è presente).

- struttura: strutture portanti miste, copertura in legno a falde;
- facciate: la parte oggetto di pignoramento a vista in quanto priva di finiture;
- accesso: portoncino condominiale in legno con sopra luce;
- scala interna: scala condominiale a rampe parallele grezza;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocre; la finitura del prospetto non è presente in quanto non sono stati completati i lavori sulle facciate; il vano scala è grezzo e le rampe sono prive della ringhiera e parapetto, la protezione è affidata a tavole di legno.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

Abitazione di tipo civile ubicata al piano terra composta da cucina abitabile, salotto e una camera matrimoniale tutte con accesso diretto all'esterno (l'ingresso della cucina corrisponde a via del Risorgimento n. 42), un bagno e un ripostiglio accessibili dalla cucina, dalla quale si raggiunge anche un piccolo disimpegno che sulla destra porta a un doppio servizio e a sinistra consente di giungere a un ampio corridoio/vano cieco dal quale si accede al soggiorno, alla camera da letto matrimoniale sopra citate e a un secondo piccolo ripostiglio; il disimpegno conduce anche all'ingresso di via Itali n. 42 e al vano scala comune del fabbricato.

Appartamento:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate; nel doppio servizio, nel bagno e nella cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa;
- pavimenti: rivestiti in gres porcellanato nei servizi e in cucina, in graniglia di marmo nelle camere;

- infissi esterni: in PVC 5 camere, vetri doppi, portefinestre dotate di persiane in alluminio, due finestre con avvolgibile in alluminio, una finestra con scuretti interni in alluminio;
- porta d'accesso: in PVC 5 camere, vetri doppi, persiane in alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico e acqua calda sanitaria: stufa a pellet per riscaldamento, boiler per acqua calda sanitaria;
- servizio igienico: bagno principale attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; doppio servizio con lavabo a pila, tazza e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: zona sud 4,10 m, zona nord 3,40 m.;
- condizioni generali dell'abitazione: buona all'interno, mentre il prospetto esterno non è stato completato in quanto mancano le opere di finitura esterne.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area centrale di Catenanuova, paese di circa 4.500 abitanti; la città è tipicamente caratterizzata da un reticolo di strade ortogonali, attraversato da una lunga via principale rettilinea distante 200 m dal fabbricato oggetto di perizia. Dall'area sono facilmente raggiungibili anche a piedi i servizi presenti nel paese.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 5):

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica come comunicato dall'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione in data 31/10/2024 prot. n. 34287.

L'Attestato di Prestazione Energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale, questa però non è stata trasmessa al Catasto della Regione Sicilia; non è stato, infatti, prodotto il libretto di impinto per le condizioni in cui si trova la stufa a pellet, la "scheda è guasta, impossibilitato a sistemare pertanto non funzionante" come indicato nel certificato rilasciato dalla EDILCAMINI di Maggio Santo allegato all'APE.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 17/07/2024 insieme al custode giudiziario del bene, Avv. Tiziana Lipani, ed è stato consentito dal debitore il quale riferiva di occupare l'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'immobile non è locato come comunicato via PEC dall'Agenzia delle Entrate di Enna in data 13/11/2024 (all. 6).

4 PROVENIENZA (all. 7)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
In forza di atto di donazione del 19/01/1995 numero di repertorio 3698 dottor Gaetano Parisi, notaio in Centuripe, trascritto in data 11/02/1995 ai nn. 1302/1165 da potere di [REDACTED] il quale " [REDACTED] che accetta, dona e trasferisce alla figlia [REDACTED]" l'immobile oggetto di pignoramento; [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] con atto del Notaio Giovanni Stella di Centuripe, stipulato in data 31/08/1956 trascritto a Catania il 14/09/1956 ai nn. 22881/19895.
Con Nulla Osta n. 79 del 20/09/1972 il bene è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8 e all. 9)

Dalla certificazione notarile del 27/03/2024 in atti a firma della dottoressa Laura Labruna Notaio in Enna, iscritta nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Enna e Nicosia, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per immobile che per nominativo alla data del 01/11/2024 e 06/11/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/09/2023 rep. 759 trascritto il 27/10/2023 al reg. generale n. 8084 reg. particolare n. 7111 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 8 e per la quota di 3/5 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 9 oggetto della presente perizia in favore di [REDACTED].

In data 02/07/2024 è stata dichiarata l'estinzione del procedimento dal Giudice Davide Palazzo che ha anche ordinato la "la cancellazione della trascrizione del pignoramento" sopra riportato, non ancora eseguita.

Pignoramento del 23/02/2024 rep. 2024 trascritto il 29/02/2024 al reg. generale n. 1690 reg. particolare n. 1482 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 8 e per la quota di 3/5 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 9 oggetto della presente perizia in favore di [REDACTED].

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali deliberate né è possibile computare le spese di gestione in quanto non è stato nominato un amministratore del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: non computabile

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche strutturali: il fabbricato si presenta senza opere di finiture esterne e del vano scala, ma non si evidenziano problemi strutturali. Di seguito si riporta la spesa necessaria per la realizzazione della ringhiera nel vano scala e non delle opere di finitura mancanti in quanto la ringhiera risulta un intervento necessario per motivi di sicurezza.

Gli interventi occorrenti per installare la ringhiera nel vano scala sono le seguenti (**all. 10**):

- fornitura di opere in ferro lavorato per ringhiere, posa in opera e verniciatura;

Stima complessiva indicativa escluso IVA € 3.690,33

La quota da prevedere per subalterno è pari a € 615,05, compreso di IVA ammonta a € **676,55**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno segnalato

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione di una porzione del fabbricato è iniziata prima il 1967, l'ampliamento e la sopraelevazione è stata realizzata con Nulla Osta n. 79 del 20/09/1972.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova in Zona B – sottozona B1 “ambiti urbani totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A”.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- Nulla Osta n. 79 del 20/09/1972 rilasciato al signor [REDACTED] dal Sindaco del Comune di Catenanuova (Nulla Osta ed Elaborato Progettuale)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione delle aperture sul prospetto rispetto al Nulla Osta del 1972.

Si osserva che la planimetria catastale presentata in data 22/02/1985 rappresentava lo stato dei luoghi già variati rispetto agli elaborati grafici del Nulla Osta n. 79 del 20/09/1972 (si veda la planimetria catastale storica **all. 12**)

Gli abusi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni (si veda la planimetria con indicazione delle difformità in **all. 13**) e sono sanabili con la presentazione di una SCIA tardiva ed un versamento di € 1.032,00 (supponendo la sanzione minima di € 516,00), oltre a € 51,65 per i diritti di segreteria ed € 240,0 pari al doppio dei diritti di istruttoria, mentre l'onorario per il professionista può ammontare ad € 1.200,00.

Costi stimati: circa € 2.520,00 arrotondati per difetto

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 15/12/2011.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità Abitativa	mq.	114,0	100%	114,0
Vano con sup. parziale h<1.50 m	mq.	12,4		9,0
		126,4		123,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Catenanuova (EN)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - C1

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 410,00 / prezzo max. 610,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,5 / prezzo max 2,2 (Euro/mq x mese)

INSERZIONI PUBBLICATE SUL WEB:

Fascia/Zona: centrale (entro il quadrilatero racchiuso da via del Parlamento, via Europa, via G. Verdi e S.P. 23b)

Tipologia: Abitazioni civili

Valore medio: 736,00 euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	123	€ 623,00	€ 76.629,00
				€ 76.629,00

Valore Lotto 1 € 76.629,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Al valore verrà anche decurtato il costo per il completamento del prospetto, e la quota parte per l'istallazione della ringhiera nel vano scala condominiale, oltre al costo per sanare la difformità urbanistica che ammonta complessivamente a circa € 2.520,00.

Gli interventi occorrenti per completare il prospetto sono i seguenti (**all. 14**):

- approntamento di ponteggio compreso di schermatura con stuoie o reti e smontaggio finale;
- intonaco civile per esterni, compreso la fornitura e collocazione di rete porta intonaco e lo strato di finitura per esterni;

Stima indicativa escluso IVA € 7.609,31
IVA € 760,93

- prestazione tecnico professionale per progetto e comunicazione lavori agli enti;

Stima indicativa € 1.000,00

Per un totale che ammonta a **€ 9.370,24**.

• Valore	€ 76.629,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	- € 7.662,90
• Completamento prospetto	- € 9.370,24
• Quota parte istallazione ringhiera vano scala	- € 676,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente - indicative	- € 2.520,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € € 56.399,36

arrotondato per eccesso € 56.400,00 (Euro cinquantaseimila quattrocento/00)

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alla difformità urbanistica sanabile, si segnala la necessità di mettere le ringhiere mancanti nella scala condominiale e la spesa occorrente per il completamento del prospetto.



INDICE SINTETICO**LOTTO 2****Dati Catastali**

Bene in: Catenanuova (Enna), via Italia n. 42

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 1, particella 643 subalterno 9

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo risulta occupato/utilizzato dall'esecutato e dagli altri comproprietari

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

In visura

Oltre al debitore i comproprietari sono

[REDACTED] diritto di proprietà

[REDACTED] diritto di proprietà

Dovrebbe essere aggiornata in quanto oltre al debitore i comproprietari sono

[REDACTED] diritto di proprietà

[REDACTED] diritto di abitazione

e

[REDACTED] diritto di proprietà

[REDACTED] diritto di proprietà

[REDACTED] diritto di proprietà

[REDACTED] diritto di proprietà

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: € 9.900,00

LOTTO 2

(Deposito)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Catenanuova (EN) via Italia n. 42, deposito nel sottotetto con copertura a falde e soppalco raggiungibile da scala a pioli.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 3/5 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 15)

Intestato: [REDACTED] Proprietà per 3/5;
 [REDACTED] Proprietà per 1/5;
 [REDACTED] per 1/5.

dati identificativi: fg. 1 part. 643 sub. 9

dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza 124 m², rendita € 189,18;

Indirizzo: via Italia n. 42, piano 3-4;

Dati derivanti da:

- Variazione del 08/08/2018 pratica n. EN0047781 in atti dal 08/08/2018 rettifica classamento incoerente;
- Variazione del 15/12/2012 pratica n. EN0188221 in atti dal 15/12/2012 Variazione di classamento;
- Variazione del 20/04/2012 pratica n. EN0046560 in atti dal 20/04/2012 Bonifica identificativo catastale
- Variazione del 15/12/2011 pratica n. EN0147782 in atti dal 15/12/2011 FRAZ-AMP-CAM. DI DEST. – RETT. ERR. PARTI;
- Variazione del 11/02/1985 in atti dal 19/07/1990 Consistenza (immobile individuato dal subalterno 1)

Si evidenzia che le ditte proprietà devono essere aggiornate per atto di donazione del 12/08/2024 (si veda il paragrafo 4)

1.4. Coerenze (all. 16 e all. 3)

Il deposito è al piano sottotetto (piani 3 e 4) di un fabbricato individuato dalla particella 643 e si sviluppa per tutta la sua proiezione; il bene è libero su tutti i lati, la particella 643 confina con la via Italia a sud, la via del Risorgimento a ovest, sul lato nord con la corte del fabbricato individuato dalla particella 785, lato est con l'area individuata dalla 1177, salvo altri.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non si riscontrano discrepanze

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Catenanuova (EN)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - C1

Destinazione: Deposito

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: l'area è molto vicina al centro, e, pertanto, è possibile raggiungere agevolmente i servizi presenti nel paese; in prossimità sono presenti poliambulatori, campo sportivo, chiese e le scuole medie.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie a 700 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 17)

L'edificio è prospiciente su due vie, da via Italia si accede all'ingresso condominiale. Il fabbricato è stato ampliato con Licenza Edilizia del 20/09/1972 e, successivamente, sul terrazzo è stata realizzata una copertura con Concessione Edilizia del 09/11/2000; si eleva per tre piani fuori terra destinato principalmente ad uso residenziale, mentre il sottotetto è destinato a deposito; privo di ascensore i piani sono collegati da un vano scala a soletta rampante in c.a. condominiale ancora allo stato grezzo.

Il fabbricato, di forma pressoché rettangolare, è stato realizzato in parte in muratura e in parte in cemento armato con le pareti prive dello stato di finitura esterno (escluso il piano secondo in cui è presente).

- struttura: strutture portanti miste, copertura in legno a falde;
- facciate: la parte oggetto di pignoramento a vista in quanto priva di finiture;
- accesso: portoncino condominiale in legno con sopraluce;
- scala interna: scala condominiale a rampe parallele grezza;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocre; la finitura del prospetto non è presente in quanto non sono stati completati i lavori sulle facciate. Il vano scala è grezzo e le rampe sono prive della ringhiera e parapetto, la protezione è affidata a tavole di legno.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 17)

Deposito ubicato al piano terzo composto da un unico ambiente con accesso diretto dal vano scala; con una scala a pioli si raggiunge un piccolo soppalco, da una portafinestra sul lato sud si accede a un terrazzino; l'ambiente si presenta allo stato grezzo, questo ospita anche impianti (serbatoi) utilizzati dalle unità poste ai piani inferiori.

Deposito:

- pareti: al rustico;
- pavimenti: al rustico
- porta d'accesso: non c'è, si accede direttamente dal vano scala;
- imp. elettrico: presente, a vista

- condizioni: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area centrale di Catenanuova, paese di circa 4.500 abitanti; la città è tipicamente caratterizzata da un reticolo di strade ortogonali, attraversato da una lunga via principale rettilinea, distante 200 m dal fabbricato oggetto di perizia. Dall'area sono facilmente raggiungibili anche a piedi i servizi presenti nel paese.

2.5. Certificazioni energetiche

La certificazione energetica non è necessaria.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 17/07/2024 insieme al custode giudiziario del bene, Avv. Tiziana Lipani, ed è stato consentito dal debitore il quale riferiva di occupare/utilizzare l'immobile, oltre ai comproprietari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'immobile non è locato come comunicato via PEC dall'Agenzia delle Entrate di Enna in data 13/11/2024 (*all. 6*).

4 PROVENIENZA (*all. 7 e all. 18*)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] proprietaria di 3/5

- [REDACTED] proprietaria di 1/5

In forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna il 06/03/2008 numero di repertorio 193/8, trascritto verbale di conciliazione traslativo in data 02/10/2008 ai nn. 10290/8050 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria di 1/5

In forza di atto di donazione del 04/04/2012 numero di repertorio 34613/8420 dott.ssa Melissa Laura, notaio in Nicosia, trascritto in data 04/05/2012 reg. gen. 3635 e reg. part. 3080 da potere di [REDACTED] che dona 1/5 dell'immobile.

La visura catastale riporta le ditte e le quota di proprietà sopra riportate, queste devono essere aggiornate: dalla visura ipotecaria del 06/11/2024 si evince che è stato redatto un atto di donazione il 12/08/2024 numero di repertorio 8941/7172 dal Notaio Leonardi Alessandro di Regalbuto, trascritto in data 04/09/2024 reg. gen. 6833 reg. part. 6047 con il quale [REDACTED] riserva il diritto di abitazione e dona 1/20 ciascuno del diritto di proprietà a

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED] B45Z112H

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietaria dell'intero
In forza di atto di donazione del 19/01/1995 numero di repertorio 3698 dottor Gaetano Parisi, notaio in Centuripe, trascritto in data 11/02/1995 ai nn. 1302/1165
in cui si indica che viene donata anche la terrazza di copertura del fabbricato (allora ancora non era stata realizzata la copertura)
da potere di [REDACTED]
il quale "riservandosi il diritto di abitazione per sé e successivamente a favore della moglie [REDACTED]
[REDACTED] che accetta, dona e trasferisce alla figlia [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]
Con Concessione Edilizia n. 86 del 09/11/2000 rilasciata a [REDACTED] si eseguono i lavori di copertura a tetto del fabbricato.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 18)

Dalla certificazione notarile del 27/03/2024 in atti a firma della dottoressa Laura Labruna Notaio in Enna, iscritta nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Enna e Nicosia, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per immobile che per nominativo alla data del 01/11/2024, e del 06/11/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna
- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/09/2023 rep. 759 trascritto il 27/10/2023 al reg. generale n. 8084 reg. particolare n. 7111 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 8 e per la quota di 3/5 del diritto di

proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 9 oggetto della presente perizia in favore di [REDACTED]

In data 02/07/2024 è stata dichiarata l'estinzione del procedimento dal Giudice Davide Palazzo che ha anche ordinato la "la cancellazione della trascrizione del pignoramento" sopra riportato, non ancora eseguita.

Pignoramento del 23/02/2024 rep. 2024 trascritto il 29/02/2024 al reg. generale n. 1690 reg. particolare n. 1482 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 8 e per la quota di 3/5 del diritto di proprietà sul bene individuato dal foglio 1 particella 643 subalterno 9 oggetto della presente perizia in favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Atto giudiziario trascritta il 02/08/2008 ai nn. 10290/8050 nascente da atto giudiziario-verbale di conciliazione traslativo del 06/03/2008 rep. 193/8 Tribunale di Enna

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

relativamente al bene sito a Catenanuova (EN) individuato al Catasto fabbricati del foglio 1, particelle 643 lastrico solare per la quota di 1/5.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali deliberate né è possibile computare le spese di gestione in quanto non è stato nominato un amministratore del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: non computabile

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche strutturali: il fabbricato si presenta senza opere di finiture esterne e del vano scala, ma non si evidenziano problemi strutturali.

Non si prevede alcun intervento di finitura interna nel vano sottotetto destinato a deposito in quanto questi può essere utilizzato, per la destinazione d'uso prevista, anche senza tali lavorazioni; si prevede una quota parte delle lavorazioni per rendere sicura il vano scala mediante l'istallazione della ringhiera, escludendo le opere di finitura.

Gli interventi occorrenti per installare la ringhiera nel vano scala sono le seguenti (**all. 10**):

- fornitura di opere in ferro lavorato per ringhiere, posa in opera e verniciatura;

Stima complessiva indicativa escluso IVA € 3.690,33

La quota da prevedere per subalterno è pari a € 615,05, compreso di IVA ammonta a € 676,55.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso

al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno segnalato

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione di una porzione del fabbricato è iniziata prima il 1967, l'ampliamento e la sopraelevazione è stata realizzata con Nulla Osta n. 79 del 20/09/1972, la copertura a tetto del terrazzo con Concessione Edilizia n. 86 del 09/11/2000

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova in Zona B – sottozona B1 “ambiti urbani totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A”.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 19):

- Concessione Edilizia n. 86 del 09/11/2000 rilasciata alla signora [REDACTED] dal Responsabile del Servizio del Comune di Catenanuova (Concessione Edilizia)

7.2. Conformità edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catenanuova è stato possibile reperire la concessione edilizia ma non gli elaborati ad essa allegati, non presenti nella cartella. Il deposito sembrerebbe però conforme in quanto la descrizione della concessione autorizza “il progetto della copertura a tetto”.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il deposito risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 15/12/2011.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Deposito avente sup. parziale h<1.50 m	mq.	203		119,7
terrazzo	mq.	12,2	0,3	3,7
		215,2		123,3
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondato per difetto a **123 mq commerciali**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Non è stata individuato nessun immobile con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima in quanto i depositi oggetto di studio presso l'Osservatorio immobiliare sono di solito annesse alle attività commerciali e/o produttive e non sono poste al piano sottotetto; si è pertanto proceduto a valutare il deposito come pertinenza di una unità abitativa che non è direttamente collegata ad essa, in questo modo è possibile utilizzare il valore di mercato determinato per l'abitazione (riportata di seguito) applicando un coefficiente pari al 25%.

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Catenanuova (EN)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - C1

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 410,00 / prezzo max. 610,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,5 / prezzo max 2,2 (Euro/mq x mese)

INSERZIONI PUBBLICATE SUL WEB:

Fascia/Zona: centrale (entro il quadrilatero racchiuso da via del Parlamento, via Europa, via G. Verdi e S.P. 23b)

Tipologia: Abitazioni civili

Valore medio: 736,00 euro/mq,

Tipologia: Deposito

Valore medio ridotto: $736,00 \times 0,25 = 184,00$ euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Deposito	C2	123	€ 155,75	€ 19.157,25
				€ 19.157,25

Valore Lotto 2 € 19.157,25

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Al valore verrà anche decurtato la quota parte per l'installazione della ringhiera nel vano scala condominiale.

- Valore € 19.157,25
 - Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi -€ 1.915,73
 - Quota parte installazione ringhiera vano scala -€ 676,50
- € 16.565,03

Prezzo dei 3/5 del Lotto 2 € 9.939,02

Prezzo base d'asta Lotto 2 al netto delle decurtazioni LIBERO € 9.939,02

arrotondato € 9.900,00 (Euro novemila novecento/00)

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la quota di 3/5. Sarebbe possibile dividere il bene in porzioni stralciando una parte comune per consentire l'accesso dal vano scala e l'accesso al terrazzo, oltre a dover spostare gli impianti già presenti sul posto. Si ridurrebbe pertanto notevolmente il valore della quota stralciata.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Oltre alle criticità già descritte in ordine alla necessità di mettere le ringhiere mancanti nel vano scala, si segnala che manca l'aggiornamento della visura catastale in seguito all'atto di donazione del 12/08/2024.

Il sottoscritto Ing. Arangio Maria Rita dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Enna, 25/11/2024

l'Esperto Nominato
ing. Maria Rita Arangio

ALLEGATI

- 1) **Visura catastale lotto 1**
- 2) **Planimetria catastale lotto 1**
- 3) **Foglio di mappa**
- 4) **Rilievo fotografico lotto 1**
- 5) **Attestato di Prestazione Energetica**
- 6) **Comunicazione agenzia delle entrate**
- 7) **Titolo di provenienza**
- 8) **Ispezione Ipotecaria per soggetto**
- 9) **Ispezione Ipotecaria per immobile lotto 1**
- 10) **Computo metrico ringhiera**
- 11) **Pratiche edilizie Lotto 1**
- 12) **Planimetria catastale storica lotto 1**
- 13) **Differenze urbanistiche lotto 1**
- 14) **Computo metrico prospetto**
- 15) **Visura catastale lotto 2**
- 16) **Planimetria catastale lotto 2**
- 17) **Rilievo fotografico lotto 2**
- 18) **Ispezione Ipotecaria per immobile lotto 2**
- 19) **Pratiche edilizie Lotto 1**
- 20) **Comunicazione ufficio anagrafe**
- 21) **Copia privacy**

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione civile - ufficio esecuzioni immobiliari

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del 27/11/2024, nella procedura esecutiva immobiliare **n.18/2024 R.G.E.**, sono comparsi:

- l'esperto nominato ing. Maria Rita Arangio, la quale dichiara che erroneamente è stata indicata la quota del 10% anziché quella del 5% per assenza di garanzia per i vizi, pertanto il p.b. del lotto 1 diventa € **60.230,81** e del lotto 2 diventa € **10.513,73**; si riserva di trasmettere al catasto regionale l'APE;

- l'avv. Santi Mastroianni, per il procedente, il quale chiede la vendita del compendio pignorato per i prezzi oggi emendati dall'errore materiale con delega al custode già nominato;

- l'avv. Tiziana Lipani, custode, la quale fa presente di aver effettuato tutti gli adempimenti depositati sul fascicolo telematico; è stato aperto il conto presso MPS sul quale è stato fatto il versamento di € 1.500,00 da parte della creditrice procedente di cui deve verificare l'effettivo accredito.

Il g.e.

autorizza l'esperto a completare il procedimento per la redazione dell'APE, come da normativa di riferimento ed assegna allo stesso 15 giorni da oggi per il deposito sul fascicolo telematico;

si riserva sul prosieguo.

Il g.o.p.

Evelia Tricani