

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2024 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

 **ASTALEGALE.NET**
RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 55/2024 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 09/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Francesco Lunetta, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone l'accettazione entro e non oltre giorno 25/09/2024.

In data 19/09/2024 il sottoscritto, inviava 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:

- in data 21/10/2024 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le mappe catastali [allegato n. 3], le visure catastali storiche aggiornate [allegato n. 11] e le planimetrie catastali [allegato n. 4] riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione;
- in data 25/10/2024 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 04/11/2024 [allegato n. 10];

- in data 25/10/2024 ha presentato istanza presso il Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa Attestazione in data 20/11/2024 [allegato n. 5];
- in data 23/12/2024 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 esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [allegato n. 9 - Ispezione ipotecaria aggiornata];

Le **operazioni di sopralluogo** hanno avuto inizio in data 21/10/2024 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Piazza Armerina (EN) alla via Roccabianca n. 22/24 (Foglio 130 – Part. 452 – Sub1 e Sub 2), previo incontro nella Piazza antistante l'ingresso principale della Chiesa Cattedrale di Piazza Armerina (EN), così come concordato col Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Di Dio e come da quest'ultimo comunicato a mezzo PEC pervenuta in data 08/10/2024. In tale circostanza, alle ore 16:50, oltre al sottoscritto sono intervenuti:

- L' Avv. Giuseppe Di Dio, n.q. di custode giudiziario;
- La sig.ra [REDACTED] (coniugi tra loro), n.q. di debitori esecutati.

In tale circostanza, a seguito di una preliminare ricognizione dei luoghi ed alla costante presenza degli intervenuti, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei luoghi prendendo appunti in separato foglio. Contestualmente, sulla base di esplicita richiesta del sottoscritto CTU, si è preso atto delle seguenti dichiarazioni dei debitori:

- Di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;
- L'immobile in questione è utilizzato dagli stessi coniugi [REDACTED] e non risulta affittato o locato a terzi;

Riguardo l'impianto termico è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano e radiatori. Sul punto, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto CTU, gli esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso di alcun libretto di impianto. Di conseguenza si è provveduto ad avvertire i debitori esecutati circa gli obblighi normativi che impongono di dotare l'impianto di apposito libretto ove, tra le altre cose, vengono annotati i rapporti periodici di controllo ed il codice attribuito dal catasto energetico. Pertanto, i debitori esecutati, sono stati invitati a volere trasmettere copia del predetto libretto a mezzo PEC (francesco.lunetta@ordine.ingegnerienna.it) o a mezzo mail (lunettafrancesco@gmail.com) entro

e non oltre gg. 30 dalla data del sopralluogo (21/10/2024), avvertendo gli stessi debitori che la mancata produzione potrebbe comportare delle sanzioni da parte degli enti preposti al controllo.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la 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 12/07/2024 – Rep. 712 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/10/2024 ai nn. 7585/6682 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti risulta che i beni immobili, pignorati ai debitori esegutati in favore della creditrice precedente, sono quelli di seguito riportati: **“Fabbricato per civile abitazione posto in Piazza Armerina, via Roccabianca n. 22/24, composto da tre vani e mezzo catastali tra il primo e il secondo piano, nonché locale garage al piano terra dello stesso fabbricato esteso mq. 25, confinante nell'insieme: con detta via, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina alla sez. urbana, al:**

- 1. Foglio 130, particella 452, sub 2, Cat. A/5;**
- 2. Foglio 130, particella 452, sub 1, Cat. C/6.**

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [\[allegato n. 6\]](#).

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda agli [allegati n. 2, n. 3](#) (Foto aeree e mappa catastale).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

L'Atto di Pignoramento, notificato in data 12/07/2024 – Rep. 712 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/10/2024 ai nn. 7585/6682, risulta gravante per la quota pari a 1/1 sul diritto di piena proprietà degli immobili sopra descritti appartenenti a [REDACTED]

[REDACTED] (Debitori Esegutati coniugi tra loro in regime patrimoniale di comunione dei beni). Ulteriori informazioni in capo ai debitori si possono evincere dall'[allegato n. 13](#) della

presente relazione (Documentazione servizi demografici: Certificato storico di residenza, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, Certificato di stato di famiglia, Certificato contestuale).

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue:

1 - Abitazione

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 130 - Particella 452 - Sub 2

Dati classamento: Cat. A/5 - Classe 2

Indirizzo: VIA ROCCABIANCA n. 20 Piano 1 – 2

Consistenza: Vani 3,5

Rendita: 81,34

Superficie Catastale: 74 mq

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata – [\[allegato n. 11\]](#).

2 – Garage (Di fatto cameretta con retrostante W.C.)

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 130 - Particella 452 - Sub 1

Dati classamento: Cat. C/6 - Classe 3

Indirizzo: VIA ROCCABIANCA n. 22 - Piano Terra

Consistenza: 25 mq.

Rendita: € 46,48

Superficie Catastale: 25 mq

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata – [\[allegato n. 11\]](#).

1.4. Coerenze

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono l'intero fabbricato (da cielo a terra) ubicato all'interno del centro urbano ed avente accesso dai civici nn. 22/24 di via Roccabianca (in catasto nn. 20/22). Lo stesso fabbricato, censito in catasto al foglio 130 con la particella 452, confina:

- Ad Est con strada pubblica (Via Roccabianca);

- A Nord con la particella 453 (altra ditta);
- Ad Ovest con le particelle 437 e 438 (altra ditta);
- A Sud con la particella 451 (altra ditta).

1.5. Verifica della corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Sul punto non si rileva alcuna discrepanza tra l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: Piazza Armerina

Fascia/zona: C3/Semicentrale

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse attività commerciali, scuole, edifici storici, Uffici.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus urbano a circa 250 ml.

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 35 Km dallo svincolo di Dittaino (A19 – Catania/Palermo). Lo svincolo della Nord-Sud (SS117 – Gela/S. Stefano Di Camastra) si trova a circa 3 Km dagli immobili oggetto di esecuzione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [\[vedasi allegato n. 8\]](#)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono site all'interno del centro abitato del Comune di Piazza Armerina e sono ospitate da un fabbricato da cielo a terra, di non recente epoca di realizzazione, censito in catasto al foglio 130 con la particella 452. L'accesso avviene al piano terra attraverso il civico n. 22 (in catasto n. 20) di via Roccabianca (al civico n. 24 – che in catasto è indicato come n. 22 - nel contesto dei lavori di cambio di destinazione del piano terra da garage ad abitazione è stata realizzata una finestra in luogo dell'originaria porta d'accesso). Al piano terra è possibile rilevare l'unità immobiliare censita in catasto col sub 1 (porzione già adibita a garage oggi cameretta con retrostante w.c.), mentre, ai piani superiori (1° e 2°), raggiungibili attraverso scala interna, è possibile rilevare l'abitazione censita col sub 2 della particella 452.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura*: muratura;
- *facciate*: Intonaco per esterni;
- *accesso*: portoncino in legno;
- *scala interna*: a rampa unica con interposto pianerottolo in corrispondenza dei piani;
- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [\[vedasi allegato n. 8\]](#)

Immobili siti all'interno del centro urbano

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare, censite in catasto al foglio 130 con la particella 452 sub 1 e 2, sono rilevabili tra i piani terra, primo e secondo del fabbricato avente unico accesso da via Roccabianca n. 22 (in catasto n. 20). Infatti, per effetto del cambio di destinazione d'uso del vano posto al piano terra (sub 1 – originariamente destinato a garage), entrambe le unità immobiliari in argomento costituiscono un fabbricato avente destinazione abitativa. A seguito del cambio di destinazione d'uso del piano terra è verosimile che l'originaria porta d'accesso dall'esterno (civico n. 24 – in catasto n. 22) sia stata trasformata in finestra. Allo stato attuale, la predetta unità immobiliare rilevabile al piano terra costituisce, di fatto, un ampliamento della soprastante abitazione (Sub 2) ed è accessibile esclusivamente dal vano scala avente acceso dal civico n. 22 attraverso una porta alta appena 125 cm. Il Sub 1 (piano terra) risulta attualmente adibito a cameretta con retrostante servizio igienico, mentre, il Sub 2 costituisce la restante parte dell'abitazione rilevabile ai piani 1° e 2°. Più precisamente al 1° piano è rilevabile una camera ed una cameretta, mentre, al piano 2° è presente un ampio vano destinato a cucina/pranzo con retrostante W.C.

Caratteristiche unità immobiliari (Sub 1 e Sub 2)

- *esposizione prevalente*: Est;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nei servizi igienici;
- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica;
- *infissi esterni*: in alluminio;
- *porta d'accesso*: in legno;
- *porte interne*: in legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;

- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: presente;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta caldaia a gas;
- *altezza dei locali*: variabile da 2.45 ml. a 2.80 ml. circa;
- *condizioni generali*: Discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 130 si trovano all'interno del centro urbano del Comune di Piazza Armerina (EN) e più precisamente all'interno di una zona semicentrale. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi vari ed uffici a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche [vedasi allegato n. 12]

L'unità immobiliare censita in catasto al foglio 130 con la particella 452 sub 2 (Abitazione) Non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica e per la stessa è stato redatto il relativo APE (Attestato di Prestazione Energetica) [vedasi allegato n. 12] da cui è possibile desumere la relativa appartenenza alla classe Energetica "G" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile di 238,77 kWh/m²anno.

Per l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 130 con la particella 452 sub 1 (ex Garage) - vista l'impossibilità di realizzazione di un agevole accesso attraverso il vano scala – si prevede il ripristino dell'originaria destinazione (Garage). Pertanto, si ritiene che la stessa unità immobiliare, in accordo con le disposizioni di cui al Decreto Assessorato Energia – Regione Sicilia – del 27/11/2020, rientri tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (vedasi punto 4.2 di cui al citato D.A.).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina è stato appurato che gli immobili oggetto di esecuzione, nello stato in cui si trovano, non sono dotati di né di Certificato di Collaudo Statico né di certificazioni di idoneità statica.

2.8. Documentazione fotografica

La presente perizia è corredata da rilievo fotografico esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) così come documentato nel contesto dell'[allegato n. 8](#) ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/10/2024, è stato possibile accedere ai beni oggetto di esecuzione verificando, allo stesso tempo che gli stessi beni immobili sono occupati dai debitori e dai propri familiari [\[vedasi allegato n. 1\]](#).

3.2. Esistenza contratti di locazione

A conferma di quanto sopra, sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/12/2024, non è stato reperito alcun contratto di locazione registrato, avente ad oggetto l'eventuale concessione in locazione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA [\[vedasi allegato n. 14\]](#)

4.1. Attuali proprietari

Debitori Esecutati: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale), in forza dell'Atto di compravendita del 15/04/2005 - rep. n. 66856/17507 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda con sede in Piazza Armerina (EN), registrato il 29/04/2005 al n. 568 serie 1T, trascritto ad Enna in data 05/05/2005 ai nn. 5389/3378 [\[vedasi allegato n. 14\]](#).

4.2. Precedenti proprietari

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (11/10/2004 - 11/10/2024) risulta quanto segue.

Gli immobili in questione appartenevano ai danti causa di cui all'atto di compravendita del 15/04/2005, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà sull'intero, giusto atto di compravendita del 13/11/1975 ai rogiti del Notaio Maria Pia Renda con sede in Piazza Armerina (EN), registrato in Enna il 25/11/1975 al n. 5595 e trascritto in data 12/12/1975 ai nn. 8628/7782.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Francesca Romano Giordano, Notaio in Milano, integrata dall'acquisizione del titolo di provenienza in favore dei debitori e tenuto conto delle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi allegato n. 9], alla data del 23/12/2024, al netto delle formalità pregiudizievoli cancellate, si evince quanto segue:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:*

101 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 27/11/2018 ai nn. 7707/609 nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/02/2017 – Rep. 62 del Tribunale di Enna,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca 49.2019,80 di cui capitale 47.919,80

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento siti all'interno del centro urbano di Piazza Armerina e censiti in catasto al foglio 130 con la particella 452 Sub 1 e Sub 2.

- *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:* Nessuna

Eventuali note: Nessuna.

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

ISCRIZIONI

I02 - Ipoteca volontaria iscritta il 17/04/2007 ai nn. 4349/554 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/04/2007 – Rep. 3063/1815 ai rogiti del Notaio Luca Antongiulio con sede in Bronte (CT),

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca 77.250,00 a garanzia di un mutuo di EURO 51.500,00 – Durata 20 anni.

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento siti all'interno del centro urbano di Piazza Armerina e censiti in catasto al foglio 130 con la particella 452 Sub 1 e Sub 2.

TRASCRIZIONI

T01 - Pignoramento del 12/07/2024 rep. 712, trascritto in data 11/10/2024 ai nn. 7585/6682

in favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Con decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli: l'iscrizione sopra indicata "I02" e la trascrizione sopra indicata "T01".

Per quanto si evince dagli atti di causa, non sarà possibile cancellare l'iscrizione sopra indicata "I01", in quanto - salvo ulteriori precisazioni della parte procedente - sembrerebbe in favore di una creditrice non intervenuta nella presente esecuzione immobiliare e non riconducibile alla società creditrice procedente.

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

In relazione alla natura degli immobili oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Le unità immobiliari in argomento risultano Non accessibili ai soggetti diversamente abili.

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

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto di esecuzione, dal punto di vista Urbanistico, ricadono in zona territoriale omogenea “A – Centro Storico”. Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 04/11/2024 [vedasi allegato n. 10].

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune [allegato n. 5]:

A seguito di specifica istanza del 25/10/2024 indirizzata al Comune di Piazza Armerina (UTC) al fine di potere prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative agli immobili oggetto d'esecuzione, è stata acquisita la relativa Attestazione in data 20/11/2024 [allegato n. 5] da cui si evince che agli atti dello stesso Comune non risulta presente alcuna pratica edilizia relativa ad interventi edilizi sul fabbricato oggetto di esecuzione (Foglio 130 - Particella 452 - Sub 1 e Sub 2).

7.2. Conformità edilizia:

Le unità immobiliari risultano Non conformi dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, in quanto, sebbene la struttura del fabbricato risulti risalente ad antica epoca di realizzazione, occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili – verosimilmente eseguite dopo il 15/04/2005 (data di acquisto da parte dei debitori esecutati) - in assenza di alcun titolo abilitativo:

1. Cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione al piano terra (Sub 1) con contestuale trasformazione della porta esterna in finestra, realizzazione di collegamento

interno con l'attiguo vano scala e realizzazione di w.c. nella parte retrostante dell'ex vano garage;

2. Diversa distribuzione degli spazi interni ai piani 1° e 2° (Sub 2).

La difformità sopra indicata al punto n. 1 è Non sanabile in quanto il collegamento col vano scala avviene attraverso una porta interna alta appena 125 cm. Inoltre, visto lo stato dei luoghi si ritiene economicamente vantaggioso (salvo prevedere una profonda ristrutturazione del fabbricato) procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Il costo della messa in pristino può essere stimato in **€ 600**.

La difformità sopra indicata al punto n. 2 è sanabile previa presentazione di CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva": Il relativo costo, comprensivo di sanzioni è stimabile in **€ 2.000**.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 7](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [\[allegato n. 6\]](#) con le planimetrie catastali [\[allegato n. 4\]](#).

7.3. Conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano Non conformi dal punto di vista Catastale, in quanto, occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili - verosimilmente eseguite dopo il 15/04/2005 (data di acquisto da parte dei debitori eseguiti) – senza provvedere al successivo aggiornamento catastale:

1. Cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione al piano terra (Sub 1) con contestuale trasformazione della porta esterna in finestra, realizzazione di collegamento interno con l'attiguo vano scala e realizzazione di w.c. nella parte retrostante dell'ex vano garage;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano 1° e 2° (Sub 2).

Le difformità sopra indicata al punto n. 1 è sanabile dal punto di vista catastale ma, nel merito, tenuto conto di quanto evidenziato nel contesto del precedente paragrafo, si ritiene economicamente vantaggioso (salvo prevedere una profonda ristrutturazione del fabbricato) procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità all'originaria destinazione catastale. In ogni caso, per una più corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, sarà necessario presentare DocFa in aggiornamento ed il relativo costo è stimabile in € 600.

La difformità sopra indicata al punto n. 2 è sanabile previa presentazione di DocFa in aggiornamento ed il relativo costo è stimabile in **€ 600**.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 7](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [\[allegato n. 6\]](#) con le planimetrie catastali [\[allegato n. 4\]](#).

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale 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 quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Il valore dei beni 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.

9.1. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Agenzie immobiliari;
- Consulenti Tecnici operanti nel mercato immobiliare di interesse.

9.2. Valutazione – Lotto Unico

In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, il relativo valore può essere stimato come indicato nella tabella che per questioni di leggibilità è stata riportata nella pagina seguente:



Beni Immobili Comuni di Piazza Armerina (EN)															
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Ci.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti ai debitori	Valore unitario	Valore	Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi	Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	Valore Netto
130	452	1	P. Armerina (EN) - VIA ROCCABIANCA n. 24 (in catasto n. 22) - Piano I	Garage/Autorimessa	C/6	3°	46,48	25 mq.	25	Proprietà per 1/1	200,00	5.000,00 €	1.200,00 €	500,00 €	3.300,00 €
130	452	2	P. Armerina (EN) - VIA ROCCABIANCA n. 22 (in catasto n. 20) - Piano I-2	Abitazione	A/5	2°	81,34	3,5 vani	74	Proprietà per 1/1	290,00	21.460,00 €	2.600,00 €	2.146,00 €	16.714,00 €
										Totali		€ 26.460,00 €	€ 3.800,00 €	€ 2.646,00 €	€ 20.014,00 €
															In cifra tonda 20.000,00 €

ASTALEGALE.NET

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Detrazione Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi;
- Detrazione 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 CTU.

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

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito risulta non pertinente al caso in questione.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità e l'indivisibilità dei beni immobili oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto. Eventuali divisioni e/o l'avvio di distinte procedure di vendita per ognuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, comporterebbero un decremento dei valori immobiliari per effetto di una potenziale minore appetibilità sul mercato.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 27/12/2024

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta
