

TRIBUNALE DI ENNA

Procedimento Esecutivo N. 2/2025 R.G.E.

Promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Giudice : Dott. Nunzio Noto

C.T.U. : Ing. Saverio Cuci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Saverio Cuci

Studio Tecnico Dott. Ing. Saverio Cuci - Via Roma, 207 - 94100 Enna

TEL.329 8275712 - P.E.C. : saverio.cuci@ordine.ingegnerienna.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. ANALISI DEI QUESITI	3
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.2 DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
3.3 STATO OCCUPATIVO.....	5
3.4 PROVENIENZA.....	5
3.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
3.6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
3.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	7
3.8 CONSISTENZA E STIMA.....	8
3.9 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	10
3.10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	10
4. ELENCO ALLEGATI.....	10



TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 2/2025 R.G.E. Imm.

Promosso da : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Saverio Cuci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 671, con provvedimento del 31/01/2025 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Nunzio Noto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe. Successivamente, in data 04/02/2025, ha depositato giuramento di rito.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di pignoramento, esperite le opportune indagini per rispondere alle richieste formulate dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

2. OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi

In data 06/03/2025 alle ore 11:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati in Pietraperzia (En), Via San Francesco d'Assisi n.20. Sono presenti : l'avv. Ferro Marco, custode giudiziario e il sig. [REDACTED], debitore esecutato.

Alla presenza continua degli intervenuti lo scrivente ha proceduto al sopralluogo negli immobili nel corso del quale, oltre a prendere visione delle caratteristiche dei beni, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico. Concluso il sopralluogo, il CTU, riservandosi di valutare gli elementi raccolti, redige verbale che viene sottoscritto dai presenti (**Allegato 1 - Verbali delle operazioni peritali**) .



Accesso presso pubblici uffici, acquisizione documentazione tecnico amministrativa

Il sottoscritto CTU, a seguito dell'incarico ricevuto, ha eseguito i seguenti accertamenti :

In data 3 febbraio 2025 è stata estratta presso L'Agenzia delle Entrate, mediante piattaforma Sister, la seguente documentazione catastale : visure, planimetrie, elenco subalterni, elaborato planimetrico (**Allegato 2** – planimetrie catastali ; **Allegato 3** - visure, elenco subalterni, elaborato planimetrico).

In data 10 febbraio 2025 è stata richiesta, a mezzo PEC, all'archivio notarile di Caltanissetta, l'atto di provenienza degli immobili. In data 18 febbraio 2025 l'archivio notarile ne rilascia copia (**Allegato 6** – atto di provenienza).

In data 24 febbraio 2025 è stata richiesta, a mezzo PEC, al Comune di Pietraperzia (En) la documentazione edilizia dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia la seguente documentazione : concessione edilizia in sanatoria, autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili (**Allegato 4** – concessioni edilizie) ; autorizzazione di agibilità (**Allegato 5** – autorizzazione agibilità).

In data 28 marzo 2025 è stata eseguita presso L'Agenzia delle Entrate, mediante piattaforma Sister, una ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (**Allegati 10, 11** - ispezione ipotecaria).

3. ANALISI DEI QUESITI

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Sono oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili ubicati nel comune di Pietraperzia (En) :

Immobile 1 - Appartamento

Appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato condominiale, sito in Pietraperzia, Via San Francesco D'Assisi 20. L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al **foglio 55, mappale 349 sub 3₁**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 372,62 . L'immobile confina con : sottostante unità immobiliare,

identificata catastalmente con il sub 2 (proprietà Ippolito-Zarba), sovrastante unità immobiliare, identificata catastalmente con il sub 4 (proprietà Sferrazza-Saia) e con le vie San Francesco D'Assisi ed Eugenio Montale.

Immobile 2 - Garage

Garage ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, sito in Pietraperzia, Via San Francesco D'Assisi 18. L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al **foglio 55 mappale 349 sub 7**, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita catastale € 85,32 . L'immobile confina con : la via San Francesco D'Assisi, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub 8 (proprietà Sferrazza-Saia), l'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub 9 (proprietà Immolito-Zarba) e con beni comuni non censibili rispettivamente identificati catastalmente con i sub 5 e 6.

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dei beni sopra descritti del debitore esecutato, Sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni.

Le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via San Francesco D'Assisi, zona semicentrale del Comune di Pietraperzia. La zona di ubicazione è caratterizzata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale, a breve distanza sono presenti attività commerciali e servizi pubblici .

Il fabbricato condominiale, di non recente epoca di costruzione, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra (T -1°-2°-3°), le sue parti comuni si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Immobile 1 - Appartamento

L'appartamento, avente destinazione abitativa, è ubicata al piano secondo di detto fabbricato e ha accesso dal vano scala comune. E' composto da : ingresso, ampia cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e funzionalmente disimpegnati da un corridoio (**Allegato 7** - Foto da 1 a 10). L'immobile ha una superficie commerciale di 130 mq, nel complesso, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, possiede finiture di tipo economico.

Immobile 2 - Garage

Il garage è ubicato al piano terra di detto fabbricato e ha accesso da Via San Francesco D'Assisi 18 . E' composto da un unico ambiente con annesso bagno (**Allegato 8** - Foto da 1 a 4). L'immobile ha una superficie commerciale di 32 mq, nel complesso, si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) – Immobile 1 Appartamento

Lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che riporta le seguenti caratteristiche energetiche : **Classe D**, Indice di Prestazione Energetica Globale (EP gl,nren) **109,61 KWh/mq anno** (**Allegato 9** – attestato di prestazione energetica)

3.3 STATO OCCUPATIVO

Gli immobile risultano non occupati

3.4 PROVENIENZA**Atto di provenienza**

Gli immobili (immobili 1 e 2) sono pervenuti al debitore esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Romano del 19 dicembre 2006 repertorio 235.445/24.359 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 8 gennaio 2007 al numero di registro generale 347 e numero di registro particolare 291.

Lo scrivente CTU ha acquisito copia dell'atto di provenienza (**Allegato 6** - Atto di provenienza) .

Passaggi di proprietà

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna - Territorio Servizi Catastali e dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, risulta quanto segue :

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] (debitore esecutato) con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Romano Salvatore, Notaio in Caltanissetta, del 19/12/2006 rep. 235445/24359, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 08/01/2007 al n. 291 di formalità ; **favore:** [REDACTED] nato a Caltanissetta il 28/02/1968, per la piena proprietà in separazione dei beni ; **contro:** [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno.

Originariamente di proprietà di: [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. S. Catti, Notaio in Pietraperzia, del 14/07/1983 rep. 1157, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 19/07/1983 al n. 5859 di formalità.

3.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Immobile 1 - Appartamento**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 28/03/2025 risulta quanto segue :

non si rilevano formalità trascritte nei registri immobiliari, in ordine a vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (**Allegato 10** – ispezione ipotecaria immobile 1 appartamento)

si rilevano le seguenti formalità trascritte nei registri immobiliari, che saranno cancellate all'acquirente al momento della vendita (**Allegato 10** – ispezione ipotecaria immobile 1 appartamento) . :

ISCRIZIONE del 08/01/2007 - Registro Particolare 23 Registro Generale 348 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 235446/24360 del 19/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 08/01/2007 - Registro Particolare 24 Registro Generale 349 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 235447/24361 del 19/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 20/01/2025 - Registro Particolare 403 Registro Generale 441 Pubblico ufficiale
UNEP C/O TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 1203 del 20/12/2024 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile 2 - Garage

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 28/03/2025 risulta quanto segue :

non si rilevano formalità trascritte nei registri immobiliari, in ordine a vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (**Allegato 11** – ispezione ipotecaria immobile 2 garage)

si rilevano le seguenti formalità trascritte nei registri immobiliari, che saranno cancellate all'acquirente al momento della vendita (**Allegato 11** – ispezione ipotecaria immobile 2 garage) . :

TRASCRIZIONE del 20/01/2025 - Registro Particolare 403 Registro Generale 441 Pubblico ufficiale
UNEP C/O TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 1203 del 20/12/2024 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nel fabbricato in cui sono ubicati gli immobili non risulta costituito un condominio

3.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietraperzia risulta quanto segue : l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato in ottemperanza alla concessione edilizia in sanatoria n.2 rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 4 marzo 1993. Successivamente è stato frazionato il piano terra in ottemperanza all'autorizzazione edilizia n. 88 rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 28 novembre 2006. L'autorizzazione di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione è stata rilasciata dal comune di Pietraperzia in data 11 maggio 2010 (**Allegato 4** – concessioni edilizie ; **Allegato 5** – autorizzazione di agibilità)

Conformità

Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto i titoli abilitativi edilizi e le planimetrie catastali .

Si segnala la scarsa qualità grafica della planimetria catastale dell'immobile 1 - appartamento.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.2/2025 R.G.E. IMM. - C.T.U. : DOTT. ING. SAVERIO CUCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.8 CONSISTENZA E STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato mediante stima sintetica-comparativa, eseguita comparando il bene oggetto di valutazione con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti (metro quadro di superficie commerciale).

Il valore di stima è ottenuto dal prodotto tra l'entità del parametro dell'immobile e il valore di mercato riferito all'unità parametrica scelta, nello specifico : $V_m = S_c \times V_u$

- V_m = valore di mercato

- S_c = superficie commerciale (mq)

- V_u = valore unitario di mercato (€/mq)

La determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è basata su indagini di mercato finalizzate ad acquisire la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili, sulla consultazione della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, nonché sull'analisi delle specifiche caratteristiche del bene.

Superficie commerciale (S_c)

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, come da corrente prassi estimativa è ottenuta dalla somma :

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), computando nella misura del 50% la superficie dei muri comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm) ;
- della superficie omogeneizzata, mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine ecc....) .

Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) sono state computate, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq ;

- non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Pertinenze accessorie (cantine, locali deposito e similari)

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali ;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata la seguente **Superficie Commerciale (Sc)** :

Immobile 1 - Appartamento Sc : **130 mq**

Immobile 2 - Garage Sc : **32 mq**

Valore di mercato (Vm)

Sulla base delle indagini condotte, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si ritiene di poter attribuire agli immobili oggetto di stima i seguenti valori unitari di mercato :

Immobile 1 - Appartamento Vu = 500,00 €/mq

Immobile 2 - Garage Vu = 300,00 €/mq

I più probabili valori di mercato degli immobili ammontano dunque a :

Immobile 1 - Appartamento Vm = Sc * Vu = 130 mq x 500,00 €/mq = **65.000 €**

Immobile 2 - Garage Vm = Sc * Vu = 32 mq x 300,00 €/mq = **9.600 €**

Valore di mercato degli immobili al netto di riduzioni

Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore)

Immobile 1 - Appartamento Vm = 65.000 * 0,95 = **61.750 €**

Immobile 2 - Garage Vm = 9.600 * 0,95 = **9.120 €**

3.9 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili oggetto della procedura non risultano locati

3.10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non siamo in presenza di un pignoramento di quota

4. ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Verbali delle operazioni peritali ;
- ALL. 2 - Planimetrie catastali ;
- ALL. 3 - Visure, elenco subalterni, elaborato planimetrico ;
- ALL.4 - Concessioni edilizie ;
- ALL. 5 - Autorizzazione di agibilità ;
- ALL.6 – Atto di provenienza ;
- ALL.7 - Elaborato fotografico Immobile 1 - appartamento;
- ALL.8 - Elaborato fotografico Immobile 2- garage;
- ALL.9 – APE ;
- ALL.10 – Ispezione Ipotecaria Immobile 1 - appartamento ;
- ALL.11 – Ispezione Ipotecaria Immobile 2 – garage ;
- ALL.12 - Copia privacy

Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell' III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento o supplemento di indagine.

Relazione trasmessa alle parti, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

Enna, 28/03/2025

Il C.T.U. Ing. Saverio Cuci

