

ING. SAMUELE LO VOTRICO

VICOLO DEL MERCATO, 8

94014 – NICOSIA (EN) – TEL/FAX 0935.631096

TRIBUNALE DI ENNA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N. 59/2021 R.G. Es.

Promossa da:

Palatino SPV srl

Nicosia, lì 24/06/2023

Il Tecnico

Ing. Samuele Lo Votrico



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare iscritta al N.59/2021 R.G. Es.

Promossa da

Palatino SPV srl

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Dott. Davide Palazzo, all'udienza del 22/03/2022, il sottoscritto Ing. Samuele Lo Votrico, con studio tecnico in Nicosia (EN) al Vicolo del Mercato n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. A 695 b, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe dal giudice dott.ssa Sara Antonelli. Lo scrivente in data 04/04/2022 accettava l'incarico di stima, ed eseguiva il giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione.

All'udienza di nomina il Giudice sottoponeva all'esperto il seguente mandato:

1. *Identificazione dei beni immobili pignorati*
2. *Descrizione dei beni*
3. *Stato occupativo*
4. *Provenienza*
5. *Vincoli ed oneri giuridici*
6. *Condominio ed altre informazioni per l'acquirente*
7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
8. *Consistenza*
9. *Stima*
10. *Congruità canone di locazione*
11. *Giudizio di divisibilità*

Il sottoscritto C.T.U. insieme al custode giudiziario Avv. Giuseppe Falduzzi ha concordato l'inizio delle operazioni peritali, fissate per giorno 29/04/2022 e notificata al sottoscritto CTU in data 14/04/2022. Alla data del sopralluogo il sottoscritto Ingegnere insieme al custode giudiziario Avv. Giuseppe Falduzzi si è recato presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, come da verbale di accesso del custode giudiziario del 29/04/2022, sottoscritto dai soggetti presenti.



All' appuntamento erano presenti entrambi i debitori che hanno accompagnato il sottoscritto e il custode per tutto il tempo delle operazioni peritali. Nessuno era presente per parte creditrice precedente.

Lo scrivente C.T.U. a seguito di lettura del mandato conferito, ed in assenza di contestazioni, ha proceduto allo svolgimento del sopralluogo, effettuando rilevazioni fotografiche dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, ed annotando appunti in separato foglio (**RILEVAZIONI FOTOGRAFICHE – ALLEGATO N.1**). Nessuna osservazione è stata formulata.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificazione dei beni immobili pignorati

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

- Unità immobiliare ubicata nel comune di Troina (EN) alla via Roma n.20, piani T-1-2-3, censita al Catasto Fabbricati al foglio 37:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI CLASSAMENTO					
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona censita	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	37	1831	1	-	-	A/5	3	6,5 vani	€ 144,35

Detta unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del comune di Troina, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso residenziale, accatastata con categoria A/5, di consistenza 6,5 vani. L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica.

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare ubicato nel comune di Troina (EN) alla via Roma n.20 piani T-1-2-3, individuato catastalmente al foglio 37 particella 1831 sub 1, risulta essere di proprietà dei debitori esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione dei beni (**GENERALITÀ DITTA ESECUTATA – ALLEGATO N.2**), per come indicato nella visura catastale allegata alla presente relazione (**VISURA CATASTALE, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIA CATASTALE – ALLEGATO N.3**).



COERENZE

Lo scrivente ha constatato che l'immobile oggetto di esecuzione appare coerente con quanto definito nell'atto di pignoramento e riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 29 aprile 2022 con una unica eccezione.

Si precisa che rispetto ai dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento ed in visura catastale, in cui l'immobile è contraddistinto da Piani T-1-2, sia in planimetria catastale che da quanto constatato in sede di sopralluogo l'immobile presenta Piani T-1-2-3.

DISCREPANZE CON L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'esame degli atti non si evince alcuna difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento eseguito in data 14/10/2021 e la nota di trascrizione del 11/11/2021 Registro Generale n. 7959, Registro Particolare n. 7204, precisando che nella nota di trascrizione non sono riportati alcuni dati identificativi dell'immobile, ovvero l'indirizzo, la classe e la rendita catastale dell'immobile.

2. Descrizione dei beni

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare avente destinazione d'uso residenziale è ubicato nel Comune di Troina alla Via Roma n.20. Detto immobile fa parte di un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante, che si eleva su quattro elevazioni fuori terra ed è costituito da unica unità immobiliare. Ricade all'interno del centro storico del comune di Troina, accessibile direttamente da strada pubblica.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Si descrive di seguito l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Immobile situata alla Via Roma n. 20 nel comune di Troina (EN), identificato al foglio 37 particella 1831 sub 1, categoria A/5, con destinazione d'uso residenziale, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 130,00 m², totale escluse aree scoperte 127 m²

L'immobile esternamente risulta intonacato, rifinito in tutte le sue parti ed in discreto stato di conservazione. L'accesso si ha mediante portone in legno e successiva scala di collegamento interna tra i piani. Al piano terra dell'immobile si hanno un bagno ed una camera oltre ad un vano di



ingresso. Al piano primo si ha una camera ed un disimpegno. Al piano secondo si riscontra una camera, un ripostiglio ed un disimpegno. Al terzo piano si ha una cucina, un piccolo ripostiglio ed un bagno, oltre ad una terrazza di modeste dimensioni. Gli interni sono rifiniti, si riscontrano tracce di umidità in alcuni ambienti. Le pitture sono rifinite e risultano realizzate in ogni ambiente. I servizi igienici vengono riscontrati in ciascun bagno. L'impianto elettrico è stato realizzato mediante tubazioni sotto traccia, i corpi illuminanti non sono di ultima generazione. L'acqua calda sanitaria viene erogata mediante scaldabagno elettrico, la climatizzazione invernale viene effettuata mediante sistema di generazione ed erogazione del calore presenti all'interno delle camere. L'immobile si presenta complessivamente è in discrete condizioni di conservazione.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare identificato al foglio 37 del comune di Troina (EN), particella 1831, sub 1, sito alla Via Roma n. 20 del Comune di Troina, è stato redatto in passato l'Attestato di Prestazione Energetica – APE. Detto attestato è stato trasmesso in data 24/06/2024 dal sottoscritto CTU, codice identificativo 20230624-086018-27174 valido fino al 24/06/2023, rientrando l'immobile nella classe energetica G (**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – ALLEGATO N.4**).

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento agli atti al comune di Troina, nemmeno in sede di sopralluogo è stata fornita alcuna documentazione.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Lo scrivente non ha riscontrato alcuna certificazione di idoneità statica del corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile agli atti presenti presso il comune di Troina, né è stata fornita in sede di sopralluogo.

3. Stato occupativo

Il bene pignorato risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti, ovvero non è in corso alcun contratto di locazione con soggetti terzi.



4. Provenienza

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificato catastalmente al foglio 37 del comune di Troina (EN), particella 1831 sub 1, risulta essere di proprietà degli stessi debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita del 24/01/2007 Notaio Maida Alberto in Troina, Rep. NN. 14687/5564 trascritto il 2 febbraio 2007 ai NN. 1580/1271. Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita del 25 ottobre 1979, Notaio Maria Iuvara di Troina trascritto il 10/11/1979 ai nn. 8797/8255.

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, lo scrivente ha potuto verificare per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento all'ultimo ventennio, le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 02/02/2007 N. 1581/170 - ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/01/2007 Rep. NN. 14688/5565 Notaio Maida Alberto, a favore di Banca Carige S.p.A – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, gravante su entrambi i debitori eseguiti;
- TRASCRIZIONE del 17/06/2013 N. 5312/3516 - pignoramento immobiliare del 31/05/2013 Rep. NN. 280/2013 notificato dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nicosia, a favore della Banca Carige SPA, gravante su entrambi i debitori eseguiti;
- TRASCRIZIONE del 11/11/2021 N. 7959/7204 - pignoramento immobiliare del 14/10/2021 Rep. NN. 713 notificato dall' UNEP Tribunale di Enna, a favore di Palatino SPV SRL, gravante su entrambi i debitori eseguiti.

6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno di corpo di fabbrica avente una sola unità immobiliare. Non si ha quindi condominio né alcuna spesa di gestione condominiale.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

L'immobile non risulta di facile utilizzo da parte di soggetti diversamente abili in quanto si sviluppa su quattro livelli, ciascuno con due ambienti interni, collegato mediante scala interna. L'immobile non risulta idoneo per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



7. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

CONFORMITÀ E PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO UFFICIO DEL COMUNE DI TROINA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica in muratura portante su quattro elevazioni fuori terra, con accesso da strada pubblica, sito alla via Roma n.20 nel comune di Troina (EN) piani T-1-2-3, identificato al foglio 37 particella 1831 sub 1. Per l'accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, è stata fatta formale richiesta dei progetti depositati presso il comune di Troina (EN), riscontrando esclusivamente una autorizzazione al ripristino degli intonaci esistenti rilasciata in data 10.06.1999.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare è regolarmente accatastato, individuato al foglio 37 del catasto fabbricati del comune di Troina (EN), particella 1831 sub 1, di categoria A/5, con destinazione d'uso residenziale. Risulta presentata la planimetria catastale dell'immobile in data 02/09/1979.

Non si hanno difformità rispetto alla planimetria catastale esistente dell'immobile sopra descritto ad eccezione di piccole difformità interne, ovvero la realizzazione di alcune pareti divisorie interne al piano primo e l'abbattimento di parete divisoria al piano terzo.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli atti esaminati si evince che non vi sono terreni di proprietà dei debitori esecutati oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare.

8. Consistenza

La consistenza dell'immobile oggetto della procedura è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetria e visura catastale acquisita, potendo accertare la superficie dello stesso:

Immobile destinato a civile abitazione (foglio 37 part. 1831 sub. 1):

- superficie totale mq. 130,00
- superficie totale escluse aree scoperte mq. 127,00

9. Stima

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a diversi parametri quali il valore di mercato per immobili simili, l'ubicazione dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione rilevato ed il tipo di utilizzo attuale. Alla luce delle indagini effettuate, in riferimento



ai dati acquisiti dal sopralluogo attuato e dalla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie catastale per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

VALUTAZIONE

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Troina al foglio 37, particella 1831, sub 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 130 mq, escluso aree esterne 127 mq, rendita € 144,35 sito alla via Roma n.20:

Superficie mq. 130,00 x €/mq. 360,00 = **€ 46.800,00**

In considerazione dell'ubicazione e dell'utilizzo del bene oggetto di esecuzione immobiliare lo Scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto, qui denominato lotto 1 (**PIANO DI VENDITA – ALLEGATO N.5**).

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: Immobile situata alla Via Roma n. 20 nel comune di Troina (EN), identificato al foglio 37 particella 1831 sub 1, categoria A/5, con destinazione d'uso residenziale, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 130,00 m2, totale escluse aree scoperte 127 m2. Detto immobile fa parte di un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante, che si eleva su quattro elevazioni ed è costituito da unica unità immobiliare. Ricade all'interno del centro storico del comune di Troina, accessibile direttamente da strada pubblica. Esternamente risulta intonacato, rifinito in tutte le sue parti ed in discreto stato di conservazione. L'accesso all'immobile si ha mediante portone in legno e successiva scala di collegamento interna tra i piani. Al piano terra si hanno un bagno ed una camera oltre ad un vano di ingresso. Al piano primo si ha una camera ed un disimpegno. Al piano secondo si riscontra una camera, un ripostiglio ed un disimpegno. Al terzo piano si ha una cucina, un piccolo ripostiglio ed un bagno, oltre ad una terrazza di modeste dimensioni. Gli interni sono rifiniti, si riscontrano tracce di umidità in alcuni ambienti. Le pitture sono rifinite e risultano realizzate in ogni ambiente. I servizi igienici vengono riscontrati in ciascun bagno. L'impianto elettrico è stato realizzato mediante tubazioni sotto traccia, i corpi illuminanti non sono di ultima generazione. L'acqua calda sanitaria viene erogata mediante scaldabagno elettrico, la climatizzazione invernale viene effettuata mediante ventilcovettori collocati all'interno delle camere. L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione.

Valore complessivo del lotto di vendita: € 46.800,00



10. Congruità canone di locazione

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura è oggi nella disponibilità e viene gestito dai debitori eseguiti, non rilevando alcun contratto d'affitto.

11. Giudizio di divisibilità

In riferimento alla valutazione dell'immobile, considerate le caratteristiche dello stesso, ed in relazione alla destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di costituire UN UNICO LOTTO, date le difficoltà oggettive per una eventuale suddivisione dell'immobile.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non risulta esservi documentazione mancante per un completo accertamento che possa determinare l'impossibilità di procedere.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, lo Scrivente rimette la presente relazione di consulenza corredata degli allegati di seguito elencati.

Allegato 1: RILEVAZIONI FOTOGRAFICHE

Allegato 2: GENERALITÀ DITTA ESECUTATA

Allegato 3: VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato 5: PIANO DI VENDITA

Nicosia, 24.06.2023

Il C.T.U.

Ing. Samuele Lo Votrico

