

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 40/2021

RELAZIONE DI STIMA

Unità Immobiliari ad Aidone

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

Esperto stimatore: Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio

AIDONE - Via S. Anna- Foglio 77 - Part 230 - Sub 5, 6 e 8 - Piani T, 2 e 3



TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Stima di diversi beni ubicati nel Comune di Aidone.
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2021 R.G.Es. promossa da IDEANDUM
contro Debitore Esecutato
G.E.: dott. Nunzio Noto

INDICE GENERALE

	Pag.
• RELAZIONE DI STIMA	
Premessa	2
Iter procedurale	2
Risposte ai quesiti	3
Conclusioni	28
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
• ALLEGATI	
1. Estratto di mappa foglio 77 part. 230 – Comune di Aidone	
2. Estratto di mappa foglio 41 part. 39 – Comune di Aidone	
3. Planimetria catastale (fl. 77 part. 230 sub 5) – Comune di Aidone	
4. Planimetria catastale (fl. 77 part. 230 sub 6) – Comune di Aidone	
5. Planimetria catastale (fl. 77 part. 230 sub 8) – Comune di Aidone	
6. Planimetria catastale (fl. 41 part. 39) – Comune di Aidone	
7. Visura storica immobile (fl. 77 part. 230 sub 5) – Comune di Aidone	
8. Visura storica immobile (fl. 77 part. 230 sub 6) – Comune di Aidone	
9. Visura storica immobile (fl. 77 part. 230 sub 8) – Comune di Aidone	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Visure di Conservatoria	
12. Ispezione ipotecaria debitore	
13. Nota di Trascrizione Certificato di denunciata successione	
Documentazione in copia rilasciata dal Comune	
14. [REDACTED]	
15. [REDACTED]	
16. [REDACTED]	
17. Stampa Geoportale 1988	
18. Decreto Assessoriale n. 3116/1983	



19. Stralcio cartografia Decreto Assessoriale n. 3116/1983

20. Estratto per riassunto atto di matrimonio debitore

a) Premessa

Il Giudice dott. Nunzio Noto, con decreto del 28 maggio 2022 ha conferito al sottoscritto dott. ing. Carmelo Elio Pistorio, C.F. PSTCML48B24C351E, residente ad Agira in Via Vitt. Emanuele 47, pec carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 275 ed al Registro ReGIndE del Ministero della Giustizia, nella qualità di Esperto, l'incarico per la redazione della perizia di stima, relativa ai beni staggiti con la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2021 R.G.Es. In data 31 maggio 2022, telematicamente, è stato accettato l'incarico ed è stato prestato il giuramento di rito. Nell'espletamento dell'incarico ci si è attenuti scrupolosamente all'art. 173/bis, disp. att. c.p.c. ed al D.L. 83/2015 convertito con Legge n. 132/2015. Il Giudice ha sottoposto al sottoscritto i quesiti di rito:

ITER PROCEDURALE

L'atto di pignoramento immobiliare che ha avviato il procedimento è stato registrato in data 24/06/2021. Il Custode Giudiziario ed il sottoscritto, avendo esaminato la documentazione ex art. 567 cod. Proc. Civile, che il creditore procedente ha allegato al ricorso, consistente in n. 1 certificato ipotecario catastale ex art. 567 III comma c.p.c. rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – hanno evidenziato in data 27/07/2022 la mancanza dell'estratto del catasto, come previsto dall'art. 567 c.p.c. In data 03/11/2022 veniva integrata la documentazione mancante ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Il primo accesso alle unità immobiliari oggetto della procedura, concordato con il Custode Giudiziario, è avvenuto in data 27/07/2022. Si è constatato che l'unità immobiliare individuata nel foglio 77 part. 230 sub 5 del Comune di Aidone era stata frazionata e che era impossibile l'accesso ad una delle due unità immobiliari. L'ulteriore sopralluogo, concordato con il debitore esecutato, dopo che era stata integrata la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato effettuato in data 09/01/2023. Il sopralluogo dell'unità immobiliare, individuata nel [REDACTED] in data 28/01/2023.



RISPOSTE AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

a) Beni ubicati in via S. Anna nel Comune di Aidone (cfr. foto n.ri <1 e 2>)



I n. 3 beni oggetto della Procedura, dei quali il debitore esecutato è proprietario per 1/6, sono:

1) Appartamento, al piano secondo, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	5	A/2	2	10,5 vani	204 m ²	€ 263,39

che allo stato attuale risulta frazionato in n. 2 unità immobiliari.

2) Garage, al piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	6	C/6	2	125 vani	147 m ²	€ 258,23

3) Locale di deposito, al terzo piano, con i seguenti riferimenti catastali

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	8	C/2	3	146 m ²	146 m ²	€ 377,01

e con le seguenti coerenze:

- sud/est: particella n. 65, individuata catastalmente come “AREA”, priva di ditta intestata, e n. 66, per la quale, nonostante di fatto si sia in presenza di un immobile, catastalmente si è in presenza di un terreno seminativo;
- sud/ovest: Piazza S. Anna (cfr. foto n. <3>);
- nord/ovest: Via S. Anna (cfr. foto n. <4>);
- nord/est: catastalmente Via S. Anna chiusa al transito (cfr. foto n. <2>).

I beni, pervenuti nella proprietà di 1/6 al debitore esecutato a seguito di dichiarazione di successione del 01/11/1991, attengono alla comunione ordinaria.

Si è constatata la corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

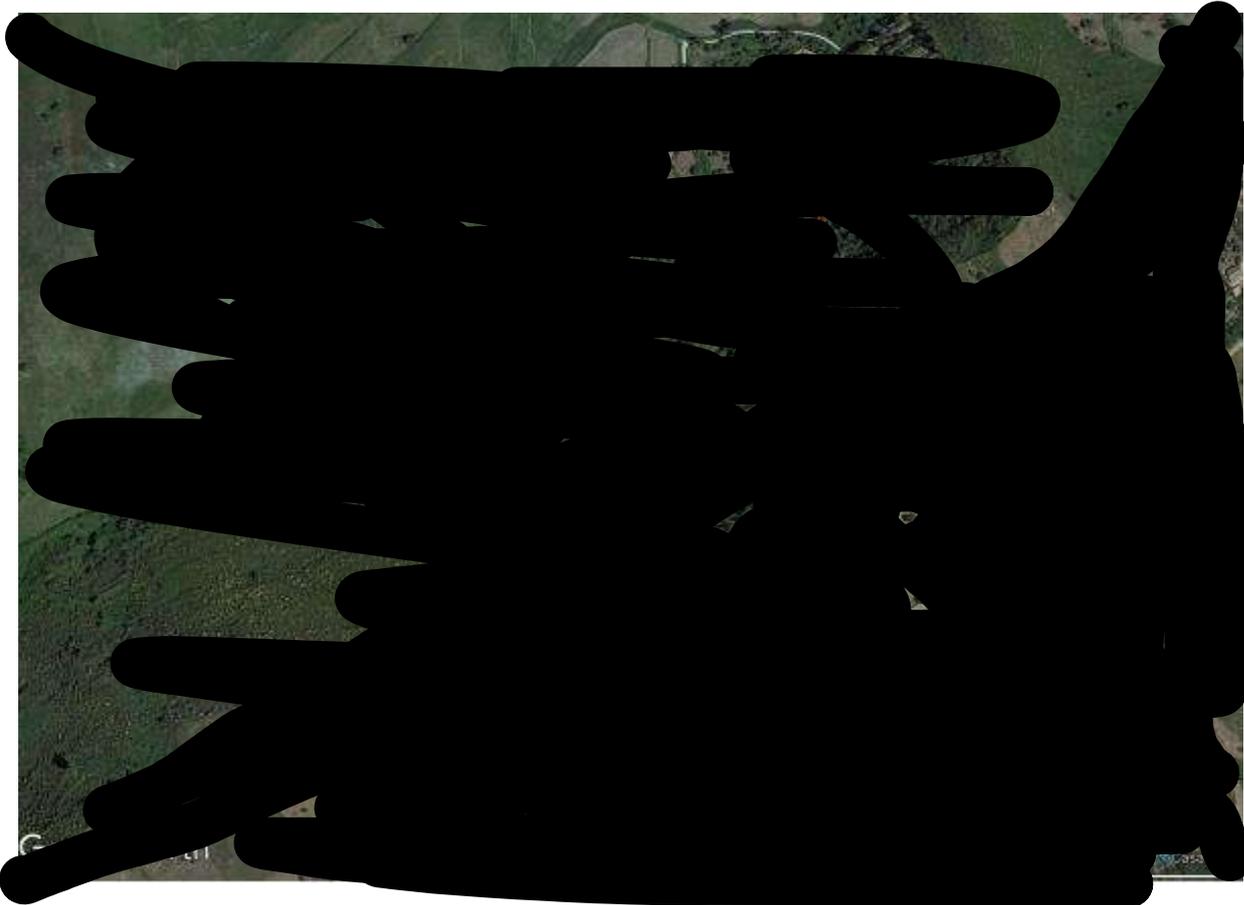
b) Beni ubicati nel Parco Archeologico di Morgantina

Il bene oggetto della Procedura, del quale il debitore esecutato è proprietario per 1/3, in comunione ordinaria, è il seguente

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
[REDACTED]							

Il bene in capo al debitore esecutato individuato nel foglio [REDACTED] del Comune di Aidone è allocato [REDACTED]





Non esistono atti di natura urbanistico/edilizia che attengono alla realizzazione del bene, che è stato costituito catastalmente il 06/06/2007.

Si è constatata la corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Beni ubicati in via S. Anna del Comune di Aidone

I beni individuati nel foglio 77 part. 230 del Comune di Aidone sono tutti insistenti in un edificio con accesso dalla via S. Anna (*cf. foto n. <4>*). È un edificio in c.c.a. con n. 4 elevazioni f. t., con tamponatura in blocchi di pietra e in laterizio, sito in zona individuata come periferica secondo la classificazione dell'OMI. Naturalmente si deve tenere conto che si è in presenza di un centro abitato di piccole dimensioni con poco più di 4.000 abitanti. L'edificio prospetta su un lato sulla Piazza S. Anna dalla quale si può accedere alla Chiesa di S. Anna ed al campo sportivo.

Caratteristiche zona: Periferica (identificazione OMI).

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale.

Servizi presenti in zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti nella zona: L'immobile è distante a piedi 550 m dalla Piazza principale, 650 m dal Palazzo Comunale, 600 m dalla scuola elementare, 200 m dalla scuola media, 600 m dalla fermata autobus, 300 m dal Museo Regionale di Aidone.

Attrazioni turistico/culturali: Area archeologica di Morgantina (5,6 km).

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Piazza Armerina.

L'edificio necessita di lavori di manutenzione ordinaria di tinteggiatura delle pareti esterne (*cf. foto n. <5>*).

Per la realizzazione dell'edificio sono state rilasciate:

- 1) Concessione edilizia n. 359 del 06/03/1979 (*cf. All. n. <14>*);
- 2) Variante in corso d'opera n. 196 del 16/11/1983 (*cf. All. n. <15>*).

Non è stato evidenziato dall'UTC comunale alcun certificato di idoneità statica.



Si evidenziano, in prima battuta, i legami tra i n. 3 beni oggetto della Procedura:

1) Bene principale - Unità immobiliare Fg. 77 part. 230 sub 5, al secondo piano, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	5	A/2	2	10,5 vani	204 m ²	€ 263,39

Questa unità immobiliare è il bene principale, al quale sono collegate funzionalmente, attraverso la scala interna condominiale, le altre due unità immobiliari, a servizio diretto pertinenziale del bene principale, oggetto del pignoramento:

2) Locale di deposito – Unità immobiliare Fg. 77 part. 230 sub 8, al terzo piano, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	8	C/2	3	146 m ²	146 m ²	€ 377,01

e

3) Garage, locale caldaia – Unità immobiliare Fg. 77 part. 230 sub 6, al piano terra/seminterrato, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	6	C/6	2	125 vani	147 m ²	€ 258,23

Si passa all'esame specifico dei n. 3 beni oggetto della Procedura:

1) Unità immobiliare Fg. 77 part. 230 sub 5

A seguito del sopralluogo si è constatato che l'unica unità immobiliare, con n. 2 accessi dalla scala comune (*cfr. foto n. <6>*), è stata frazionata e, conseguentemente, allo stato attuale si è in presenza di n. 2 unità immobiliari. Alla data del 27/07/2022 l'appartamento con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo comune era occupato dalla madre del debitore esecutato, comproprietaria del bene. Alla data del 09/01/2023 l'appartamento con accesso dalla porta a destra del pianerottolo comune era occupato da un giovane, che ha dichiarato di essere ospite saltuario dell'unità immobiliare, di cui sono comproprietarie, oltre il debitore esecutato, la sorella e la nonna, come, peraltro, evidenziato dal Custode Giudiziario nella sua relazione.

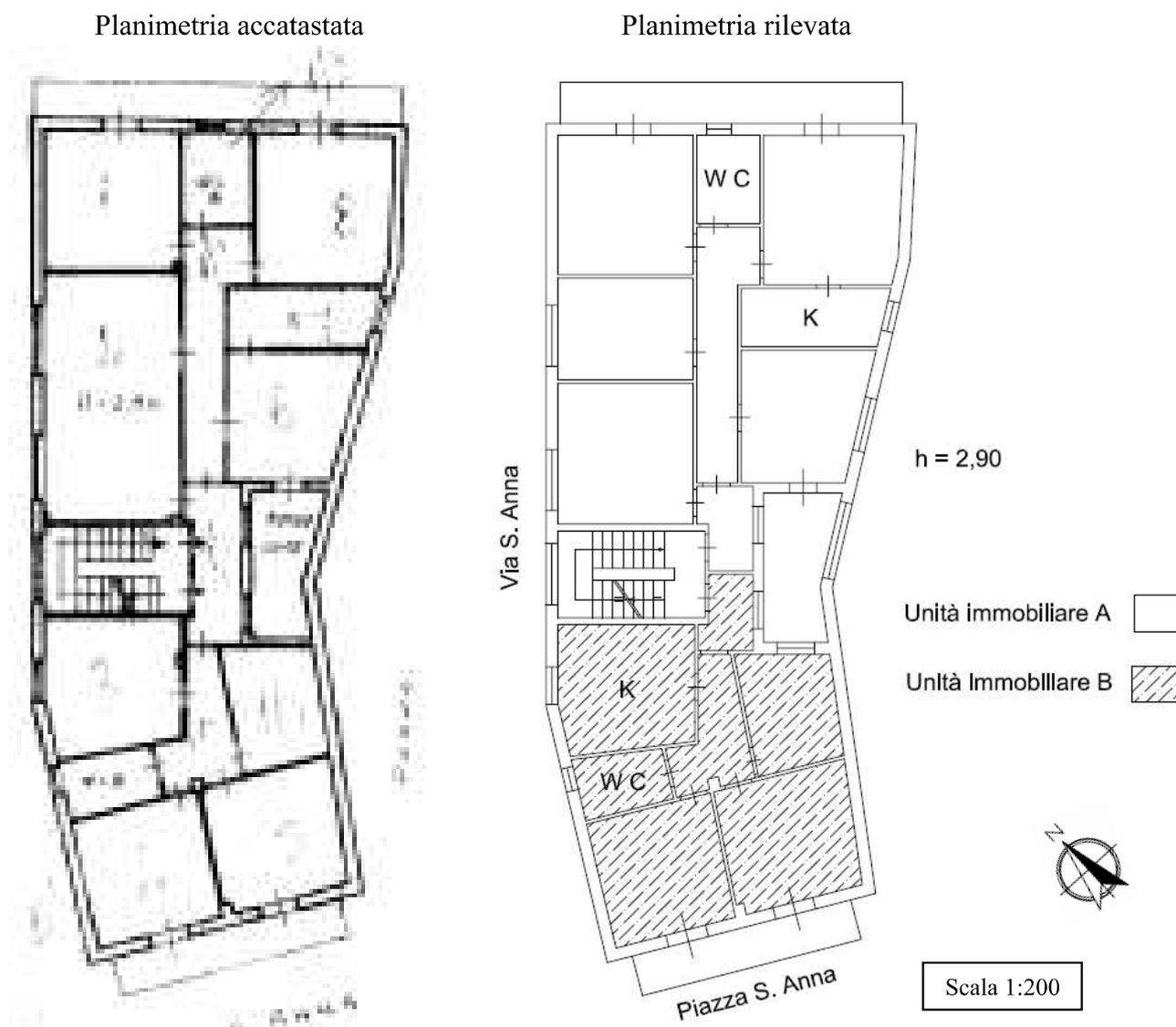
Per potere procedere alla vendita si dovrà presentare una CILA in sanatoria al Comune di Aidone e una pratica DOCFA all'Agenzia del Territorio per diversa distribuzione degli spazi



interni, essendo stato create due stanze da un unico ambiente a seguito di creazione di un tramezzo interno, ed essendo stata cambiata la destinazione d'uso di un ambiente da pozzo luce in locale soggiorno. Si deve tenere conto che l'acquirente dovrà procedere alla demolizione del tramezzo interno che determina la costituzione delle n. 2 unità immobiliari.

Per evidenziare quanto descritto si riportano le due planimetrie, la catastale e lo stato attuale dei luoghi, evidenziando lo stato di fatto con le n. 2 unità immobiliari riscontrate al momento del sopralluogo.

Planimetrie piano secondo



La superficie commerciale è di 214 m², come illustrato al Quesito n. 8. Per potere procedere alla descrizione si tiene conto dello stato attuale dei luoghi esaminando le due unità immobiliari denominate A e B.



Per quanto riguarda l'unità A l'accesso avviene dalla scala comune a tutte le unità immobiliari dei n. 4 piani f.t. della part. 230. Dal locale d'ingresso (*cf. foto n. <7>*) si accede al salotto (*cf. foto n. <8>*) e al corridoio (*cf. foto n. <10>*) che consente l'accesso agli altri ambienti. A dx si accede ad un locale destinato a studio (*cf. foto n. <9>*), dal quale si accede ad un locale utilizzato come una sorta di soggiorno (*cf. foto n. <11>*), individuato nella planimetria depositata in catasto come "pozzo luce", nel quale sono presenti tracce consistenti di muffa (*cf. foto n. <12>*). Tornando nel corridoio si accede a sx ad una cameretta da letto (*cf. foto n. <13>*) e successivamente alla camera da letto (*cf. foto n. <14>*). Tornando sul corridoio di fronte c'è il bagno (*cf. foto n. <15>*) nel quale sono presenti tracce di muffa (*cf. foto n. <16>*). A dx si accede ad un locale soggiorno (*cf. foto n.ri <17 e 18>*) dal quale si accede alla cucina (*cf. foto n.ri <19 e 20>*) con piastrelle di ceramica sulle pareti. I pavimenti dell'unità immobiliare sono in segato di marmo e monocottura (*cf. foto n. <21, 25 e 23>*) tranne che nel servizio igienico con piastrelle di ceramica per le pareti e il pavimento.

Anche per l'unità B l'accesso avviene dalla scala comune. Lo stato dei luoghi, con l'attuale parete di separazione dell'altra parte dell'unità immobiliare, presenta, allo stato attuale, una servitù di veduta, attraverso finestre, verso l'unità A dal locale d'ingresso (*cf. foto n. <24>*) e da un altro locale (*cf. foto n. <25>*). Dal locale d'ingresso si accede attraverso un corridoio (*cf. foto n. <26>*) al locale cucina con tracce di muffa nel soffitto (*cf. foto n.ri <27 e 28>*), al bagno (*cf. foto n. <29>*), con presenza di muffa sul soffitto, ad una prima stanza da letto (*cf. foto n. <30>*), ad una seconda stanza da letto (*cf. foto n. <31>*) e ad un locale non opportunamente utilizzato con la finestra di cui alla servitù di veduta precedentemente evidenziata (*cf. foto n. <32>*). I pavimenti dell'unità immobiliare sono in monocottura (*cf. foto n. <33>*) tranne che nel servizio igienico con piastrelle di ceramica per le pareti e il pavimento. La tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. Le porte interne sono in legno tamburato. Le aperture delle finestre e dei balconi sono in alluminio con vetro singolo sovrastate da cassonetti per le tapparelle tranne che le due aperture dell'immobile B che prospettano sulla piazza S. Anna che sono dotate di vetrocamera. È presente l'impianto di riscaldamento, comune alle due unità immobiliari A e B, con caldaia installata nel locale a piano terra.

Del bene non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti e non è stato depositato l'APE. Riguardo all'APE è opportuno evidenziare che per il deposito presso il portale specifico regionale è imprescindibile l'allegazione del libretto d'impianto, redatto da un installatore. È stato richiesto formalmente in occasione del sopralluogo del 28/01/2023 al debitore che si facesse predisporre il libretto d'impianto. La richiesta è stata reiterata al legale del debitore in data 06/03/2023. Non essendoci stato alcun riscontro alle reiterate richieste di fatto il sottoscritto è impossibilitato a depositare l'APE dell'unità immobiliare.



Dal balcone sul lato nord/est (*cfr. foto n. <34 e 35>*) e dalle finestre del lato nord/ovest (*cfr. foto n. <36>*) la vista è sulla via S. Anna e su altre unità immobiliari.

Dal balcone sul lato sud si prospetta sulla piazza S. Anna (*cfr. foto n. <3>*).

2) Unità immobiliare Fig. 77 part. 230 sub 6 con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	6	C/6	2	125 m ²	147 m ²	€ 258,23

A seguito del sopralluogo si è constatato che nell'unità immobiliare sono state apportate modifiche rispetto alla planimetria catastale con creazione di ambienti e cessione, per vendita del 1992, di un locale adibito a garage. L'accesso a questo bene avviene da una porta presente nella scala comune, la quale presenta fenomeni di umidità di risalita (*cfr. foto n. <37>*), dall'esterno per mezzo di una saracinesca metallica (*cfr. foto n.ri <5 e 38>*) che consente l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura con la presenza di una servitù di passaggio per l'accesso al locale venduto di proprietà altrui, da una porta ricavata nel locale caldaia ed anche da una porta che consente l'accesso ad altra unità immobiliare.

Il bene, nel quale è presente il locale caldaia (*cfr. foto n. <39>*), è adibito al parcheggio di auto e ad altre attività (*cfr. foto n.ri <40, 41 e 42>*)

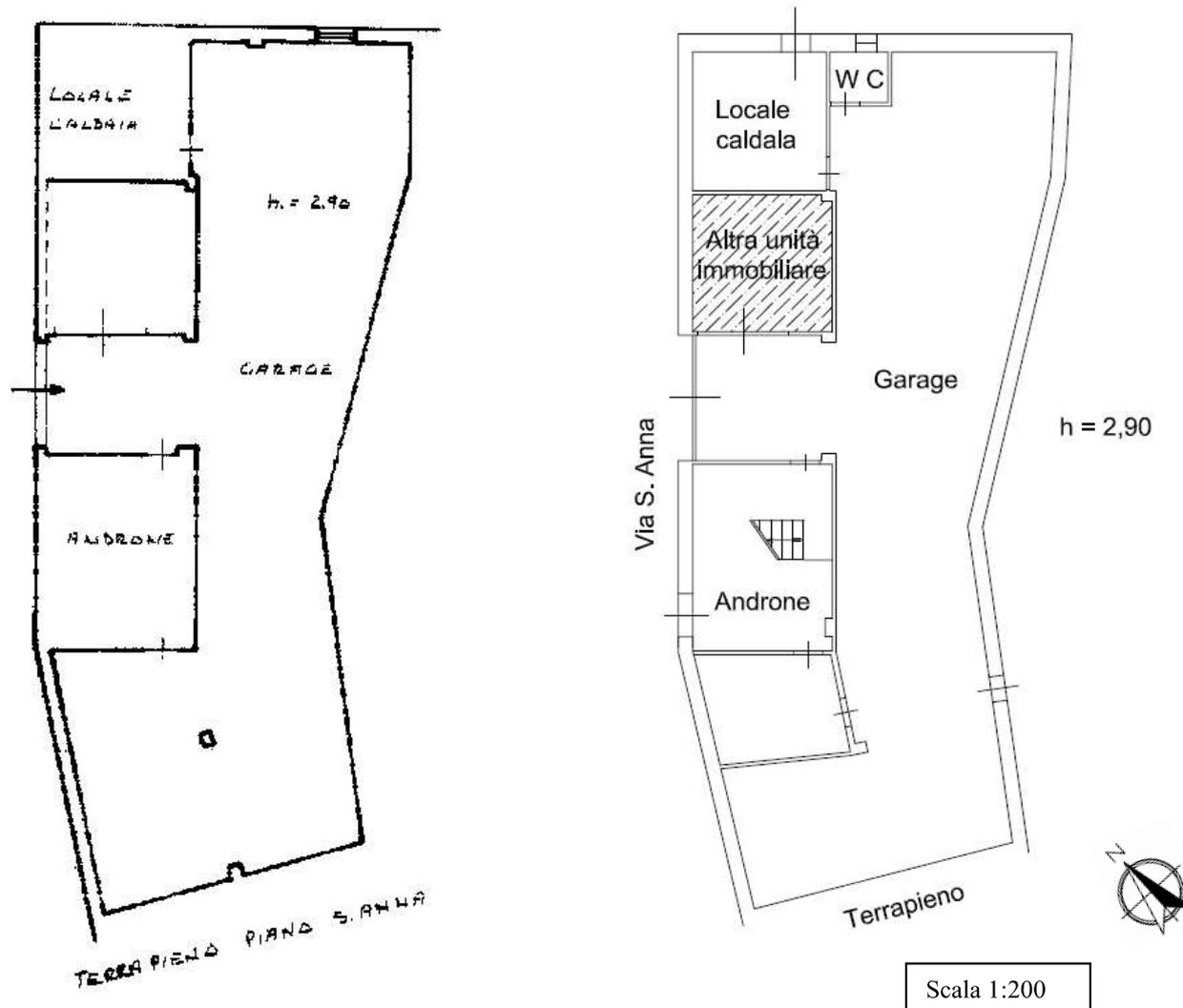
Nell'unità immobiliare sono stati creati un servizio igienico (*cfr. foto n.ri <43 e 44>*), un locale con accesso dall'androne (*cfr. foto n. <45>*) ed una porta (*cfr. foto n. <40> sulla destra*) che conduce ad un'altra unità immobiliare.

Nella Nota Equitalia 1° luglio 2013 del Decreto del fare - D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (entrato in vigore il 22 giugno 2013) - Prime indicazioni applicative – si precisa che allorquando si è “*in presenza di pertinenze accatastate autonomamente, come box o cantina (C/6), non pare possa venir ragionevolmente meno la condizione dell'unicità dell'unità immobiliare adibita a residenza*”.

La superficie commerciale è di 93 m², come illustrato al Quesito n. 8. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in mattoni di graniglia. La tinteggiatura delle pareti, da riprendere in alcune parti, è di tipo civile. Il locale caldaia è lasciato al grezzo. Sono presenti nell'unità immobiliare tracce di umidità ascendente. Il servizio igienico è piastrellato.



Planimetrie piano terra/S1



3) Locale di deposito al terzo piano con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
77	230	8	C/2	3	146 m ²	146 m ²	€ 377,01

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale (cfr. All. n. <5>). Il locale, non pavimentato, si presenta allo stato grezzo con i laterizi, sia perimetrali che del tetto, a facciavista e senza infissi accettabili (cfr. foto nri. <46, 47, 48 e 49>) per l'accesso alle terrazze all'esterno (cfr. foto n.ri <50 e 51>).

Il locale di deposito, anche se accatastato autonomamente, è una pertinenza esclusiva accessoria al servizio dell'unità immobiliare censita Fg. 77 part. 230 sub 5.

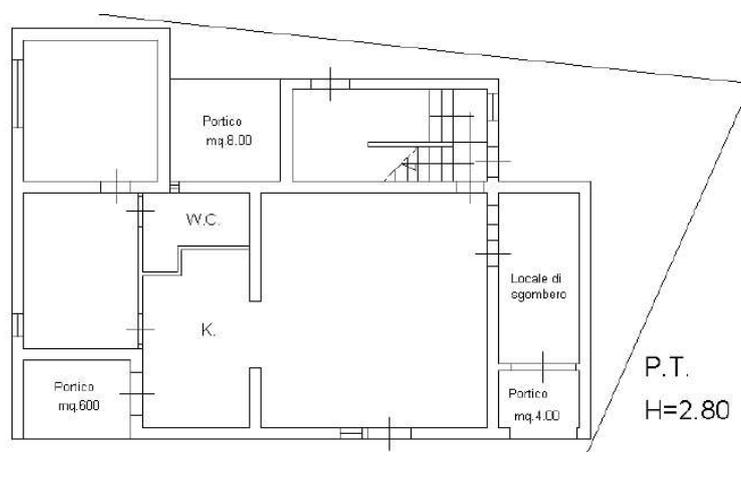
La superficie commerciale è di 60 m², come illustrato al Quesito n. 8.

b) Beni ubicati in c.da Morgantina del Comune di Aidone

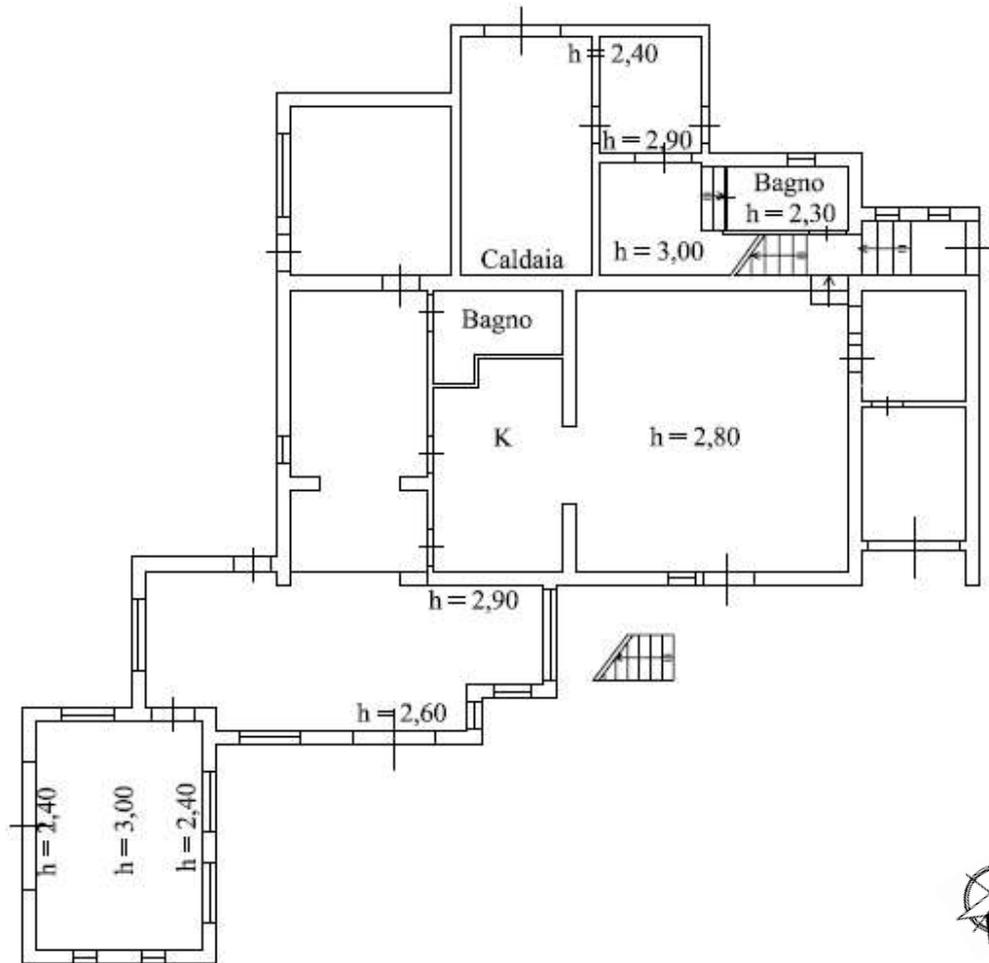
Si tratta di un edificio in c.c.a. con n. 2 elevazioni f.t. con tamponatura in laterizio e mattoni. Per potere accedere al bene provenendo da Aidone si deve percorrere la SS 288 per 2 km, deviare per la strada pavimentata che porta alla zona archeologica di Morgantina percorrendo altri 3 km e poi deviare per una trazzera di campagna percorribile solo da una vettura indipendentemente dal senso di marcia per un altro km. Relativamente al bene ci sono delle problematiche che, per come esplicitato al quesito 7 (verifica edilizia, urbanistica e catastale), fanno derivare che nella presente relazione non si proceda alla stima dell'immobile pignorato, in attesa che vengano assunte da parte del creditore procedente le sue decisioni.

Ad ogni buon conto poiché il sottoscritto ha operato il rilievo del bene si riportano le planimetrie attuali confrontandole con quelle catastali e si allegano alcune foto: esterno (*cf. foto nri. <52, 53, 54, 55 e 63>*), interno piano terra (*cf. foto nri. <56, 57, 58, 59, 60 e 61>*), scale di accesso al piano superiore (*cf. foto nri. <62 e 63>*), interno piano primo (*cf. foto nri. <64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 e 71>*).

Planimetria catastale piano terra



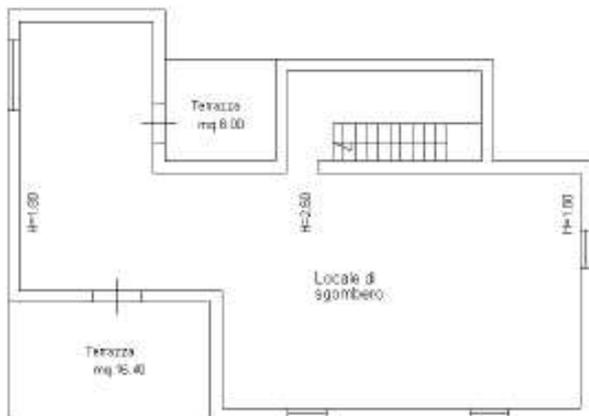
Planimetria stato attuale dei luoghi piano terra



Scala 1:200

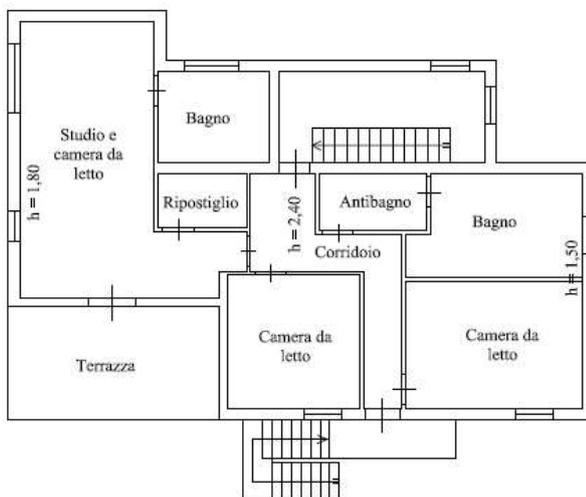


Planimetria catastale piano primo



Scala 1:200

Planimetria stato attuale dei luoghi piano primo



Scala 1:200



3. STATO OCCUPATIVO

In occasione dei sopralluoghi, alle date sopracitate, si è constatato, insieme al Custode Giudiziario, che:

- le n. 2 unità immobiliari, ricavate dall'immobile individuato nel foglio 77 part. 230 sub 5 del Comune di Aidone, erano utilizzate una parte, la sub A, da uno dei comproprietari dell'unità immobiliare, la madre del debitore esecutato, residente nella stessa, come documentato dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune di Aidone e la sub B da un soggetto che autodichiarava di essere nipote di uno dei comproprietari dell'immobile e che, non residente, come documentato dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune di Aidone, saltuariamente occupava l'unità immobiliare. Della problematica il Custode Giudiziario ha informato il sig. Giudice con nota del 17/01/2023.
- L'unità immobiliare individuata nel foglio 41 part. 39 del Comune di Aidone era occupata dalla famiglia del debitore esecutato.

4. PROVENIENZA

Riguardo alla provenienza dei beni al debitore esecutato, facendo riferimento al seguente atto (*cfr. All. n. <13>*):

Trascrizione a favore									
descrizione	data	Registrazione	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Quota debitore	Data di morte
Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione	07/10/1999	UR sede Enna	949/312	18/02/1999	Enna	7171	8092	1/3	01/11/1991

si constata che nello stesso vengono trascritti:

- 1) *Immobile n. 7*
Comune A098 - AIDONE (EN)
Catasto TERRENI
Foglio 41 Particella 39 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 560 centiare
- 2) *Immobile n. 9*
Comune A098 - AIDONE (EN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 77 Particella 230 Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 10.5 vani
- 3) *Immobile n. 10*
Comune A098 - AIDONE (EN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 77 Particella 230 Subalterno 6
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 125 metri quadri



4)	Immobile n. 11							
	Comune	A098 - AIDONE		(EN)				
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	-	Foglio	77	Particella	230	Subalterno	8
	Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			Consistenza	146 metri quadri		

Emerge dalla Denuncia di Successione l'assenza dell'unità immobiliare individuata nel fg. 41 part. 39 del Comune di Aidone. Compare solo il terreno. Dall'esame espletato dal sottoscritto presso il Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente (*cf. All. n. <17>*) emerge che nel 1988 nel fg. 41 part. 39 del Comune di Aidone esisteva una unità immobiliare. Ne deriva, a fronte degli atti esistenti, che, per questa unità immobiliare, non è stata presentata dagli eredi alcuna richiesta di rettifica della successione citata.

Questo bene, individuato nel foglio 41 part.39 del Comune di Aidone, compare per la prima volta con la costituzione catastale del 06/06/2007, sito in C.da Pirillo snc, successivamente con variazione toponomastica catastale del 21/07/2014 sito in C.da Morgantina snc, con la relativa individuazione dei n. 3 proprietari e delle rispettive quote, ciascuno di 1/3.

Per tutti i beni oggetto della Procedura si fa presente che l'accettazione tacita dell'eredità, per l'orientamento consolidato, possa derivare anche da atti che siano al contempo fiscali e civili, come la voltura catastale.

I beni individuati nel fg. 70 part. 230 sub 5, sub 6 e sub 8 del Comune di Aidone erano in capo al deceduto, di cui alla citata successione, per la quota di 1/2: Ne deriva che tali beni pervengono in capo al debitore esecutato per la quota di 1/6.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria mostra per i beni oggetto della procedura una sola trascrizione contro:

Aidone - Fg. 77 part. 230 sub 5, part. 230 sub 6, part. 230 sub 8 e Fg. 41 part. 39							
Trascrizione contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Verbale di pignoramento immobili	10/07/2021	Tribunale	469/2021	20/09/2021	Enna	5991	6596

Per quanto riguarda le iscrizioni compare nell'ispezione ipotecaria (*cf. all.to n. <12>*) una ipoteca per la quale non viene evidenziata la eventuale perdita di efficacia nell'elenco delle formalità nonostante siano stati superati i cinque anni dall'iscrizione.



Aidone - Fg. 41 part. 39							
Iscrizione contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario	31/01/2008	██████████ ██████████ ██████████	1150/867	07/02/2008	Enna	158	1464

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Relativamente alle unità immobiliari site in un edificio nel Comune di Aidone, essendo il numero di condomini inferiore a nove non c'è l'amministratore del Condominio ed a seguito di nota ufficiale, con pec, del 07/03/2023 al legale del debitore esecutato non si è avuto alcun riscontro sulle informazioni richieste dal Giudice nell'incarico.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

a) Beni insistenti nel fg. 77 part. 230 del Comune di Aidone

Relativamente allo stabile su cui insistono le part.ile individuate nel fg. 77 part. 230 del Comune di Aidone si è in presenza di:

- titolo abilitativo relativo alla prima edificazione:
 - a) Concessione edilizia n. 359 del 06/03/1979;
- titolo abilitativo relativo ad un successivo ampliamento:
 - b) Variante in corso d'opera n. 196 del 16/11/1983.

L'edificio è realizzato in un Comune dichiarato sismico con D.M. 23 settembre 1981.

Non esiste alcun Nulla Osta del Genio Civile.

Si procede all'esame delle singole unità immobiliari:

1) Unità immobiliare Fg. 77 Part. 230 sub 5

L'unità immobiliare non è corredata del Permesso di Abitabilità.

Lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla planimetria depositata in catasto per i seguenti elementi:

- a) pozzo luce trasformato in ambiente abitativo;
- b) diversa distribuzione spazi interni a seguito di creazione di una parete interna;
- c) parete di separazione che fraziona l'unità immobiliare creando n. 2 unità immobiliari (da demolire).



Ne consegue che ove la demolizione della parete non avvenga prima del rogito, l'acquirente dovrà procedere alla demolizione dello stesso tramezzo che ha creato le n. 2 unità immobiliari A e B.

L'acquirente, comunque, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, dovrà:

- presentare CILA in sanatoria al Comune di Aidone per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della creazione del tramezzo in una stanza e diversa utilizzazione di un ambiente,
- far predisporre pratica DOCFA da presentare all'Agenzia del Territorio per diversa distribuzione degli spazi interni.

2) Unità immobiliare Fg. 77 Part. 230 sub 6

Lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla planimetria depositata in catasto per i seguenti elementi:

- a) Cessione per vendita di un locale adibito a garage individuato catastalmente, allo stato attuale, nel fg. 77 part. 230 sub 7;
- b) Creazione di un servizio igienico;
- c) Creazione di un locale con accesso dall'androne;
- d) Apertura che conduce ad altra unità immobiliare.

Ne consegue che per potere procedere alla vendita si debba, anche in questo caso, presentare una CILA in sanatoria al Comune di Aidone per diversa distribuzione degli spazi interni al fine di potere predisporre la relativa pratica DOCFA da presentare all'Agenzia del Territorio e demolire il tramezzo interno che determina la creazione di n. 2 unità immobiliari.

Viene calcolato il costo per la regolarizzazione catastale delle n. 2 unità immobiliari:

SPESE AGGIORNAMENTO CATASTALE	
Redazione n. 2 planimetrie catastali	€ 600,00
n. 2 CILA in sanatoria stesso proprietario	€ 1.000,00
Onorario professionale per pratiche DOCFA	€ 400,00
Sommando	€ 2.000,00

3) Unità immobiliare Fg. 77 Part. 230 sub 8

Lo stato di fatto del bene, censito con la categoria C/2 come locale di sgombero e ripostigli, è conforme alla planimetria catastale (*cf. All. n. <5>*).



<17>).

Del bene non esiste presso il Comune di Aidone alcun atto, anche con istanze di condono, che ne certifichi l'esistenza.

Dalla planimetria catastale, allegata alla pratica DOCFA del 2007, emerge un bene costituito da:

- locale adibiti ad abitazione disposti in un piano terra di 122 m² con volumetria, tenendo conto di una altezza lorda di 3,00 m, di 366 m³.
- locale di sgombero al primo piano, con altezza lorda variabile da 2,00 m a 2,80 m.

Dall'unico atto che ha determinato la costituzione catastale del bene (la DOCFA del 2007) emerge, per dichiarazione del professionista redattore, che è stato costituito prima del 1942 e che è stato ristrutturato totalmente nel 1967.

Ne potrebbe derivare che la planimetria catastale riferita alla ristrutturazione totale del 1967 e, conseguentemente, per la stessa varrebbe il vincolo idrogeologico (R.D.L. N. 3267 del 30/12/1923) e non varrebbe il vincolo archeologico indiretto posto successivamente.

Per avere contezza completa sull'argomento si evidenzia che dal Certificato di Destinazione Urbanistica della zona (cfr. All. n. <16>) emerge che la realizzazione di un manufatto nel fg. 41 part. 39 del Comune di Aidone è soggetta ad un vincolo idrogeologico e che, ricadendo nel Parco Archeologico di Morgantina, è sottoposto ad un vincolo archeologico indiretto con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,2 mc/mq e altezza non superiore a 3,00 m. Il vincolo è certificato nel Decreto Assessoriale n. 16/1983 (cfr. All. n. <18>) con l'allegata cartografia (cfr. All. n. <19>).

A seguito del sopralluogo è emerso, rispetto alla planimetria catastale, che l'unità immobiliare a piano terra è stata ampliata e che al piano superiore il locale di sgombero, anche con ampliamenti, è stato trasformato in abitazione. Nelle planimetrie precedentemente riprese e nel rilievo fotografico si evidenzia il tutto.

Ne consegue che la vendita del bene allo stato attuale è subordinata alla presentazione di un Documento di Conformità del bene, come riscontrato allo stato attuale in occasione del sopralluogo:

- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste per il Nulla Osta ai fini del Vincolo idrogeologico per Sanatoria;
- alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali per il Pareere relativamente al Vincolo Archeologico Indiretto.

A fronte della situazione descritta e degli adempimenti da porre in essere, che possono sortire conseguenze di varia natura determinate dai vincoli sul bene e dall'eventuale intervento su parti dell'unità immobiliare relativamente alla volumetria ed ai limiti in altezza, il sottoscritto, constatando che gli adempimenti sopradescritti risulano dall'incarico e da quanto prescritto nell'art. 173-bis del CPC, ritiene opportuno che il creditore faccia una sua valutazione in relazione alle problematiche evidenziate e dichiarare se intende o meno abbandonare, relativamente a questo bene, il procedimento esecutivo non potendosi allo stato attuale essere consoci che nel caso in specie possa trovare applicazione l'istituto della rimessione in termini non avendo gli elementi per certificare che l'immobile o parte dello stesso sia colpito da un abuso sanabile.

8. CONSISTENZA

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata determinata applicando, il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) nel rispetto delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" fornite dall'Agenzia del Territorio e ai sensi del D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, con altezza utile inferiore a 1,50 [m] dal pavimento, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- ✓ della superficie, nella misura del 30%, dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali o accessori;
- ✓ della superficie delle pertinenze, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Unità immobiliare fg. 77 part 230 sub 5	Superficie [m ²]	Coeff. di omogeneizzazione	[m ²] commerciali
Superfici coperte	207,95	100%	207,95
Balconi	19,92	30%	5,98
Superficie commerciale totale arrotondata [m²]			214



Pertinenza, categoria catastale C/6, direttamente comunicante attraverso vano scala al bene principale → Unità immobiliare fg. 77 part 230 sub 5			
Unità immobiliare fg. 77 part 230 sub 6	Superficie [m ²]	Coeff. di omogeneizzazione	[m ²] commerciali
Superfici coperte	185,93	100%	185,93
Superficie totale arrotondata			186
Superficie commerciale pertinenza ai sensi del D.P.R. 138/98		50%	93

Pertinenza, categoria catastale C/2, direttamente comunicante attraverso vano scala al bene principale → Unità immobiliare fg. 77 part 230 sub 5			
Unità immobiliare fg. 77 part 230 sub 8	Superficie [m ²]	Coeff. di omogeneizzazione	[m ²] commerciali
Superfici coperte, compresi i muri perimetrali esterni computati per intero alla quota convenzionale 1,50 [m] dal pavimento	107,40	100%	107,40
Terrazza nord/est	10,70	30%	3,21
Terrazza nord/ovest	13,52	30%	4,06
Terrazza nord/ovest	8,46	30%	2,54
Terrazza sud	10,95	30%	3,29
Superficie totale arrotondata			120
Superficie commerciale pertinenza ai sensi del D.P.R. 138/98		50%	60

9. STIMA

Per procedere alla valutazione dei beni oggetto della Procedura, insistenti nel fg. 77 part. 230 del Comune di Aidone, a seguito di una analisi dell'andamento del mercato immobiliare nella zona di ubicazione degli immobili, si ritiene più corretta la metodologia per apprezzamenti e detrazioni. La scelta è determinata dal fatto che la stima con il metodo MCA, che richiede una presenza accettabile di rogiti da confrontare, nel nostro caso non è fattibile in quanto, nell'ultimo anno, da una verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrato nel tessuto urbano di Aidone un numero limitatissimo di rogiti, né l'Agenzia del Territorio si è dichiarata disponibile a fornire i dati, quantomeno relativi al tipo di immobili venduti, alla superficie e al prezzo di vendita. Considerata la fluttuazione in negativo dei prezzi di vendita degli immobili non si ritiene opportuno ricorrere ad altri metodi di stima.

Si riportano, specificatamente per la zona, le quotazioni immobiliari derivanti dalla banca dati dell'OMI. Si è proceduto anche alla consultazione di agenti immobiliari, con dati forniti al netto



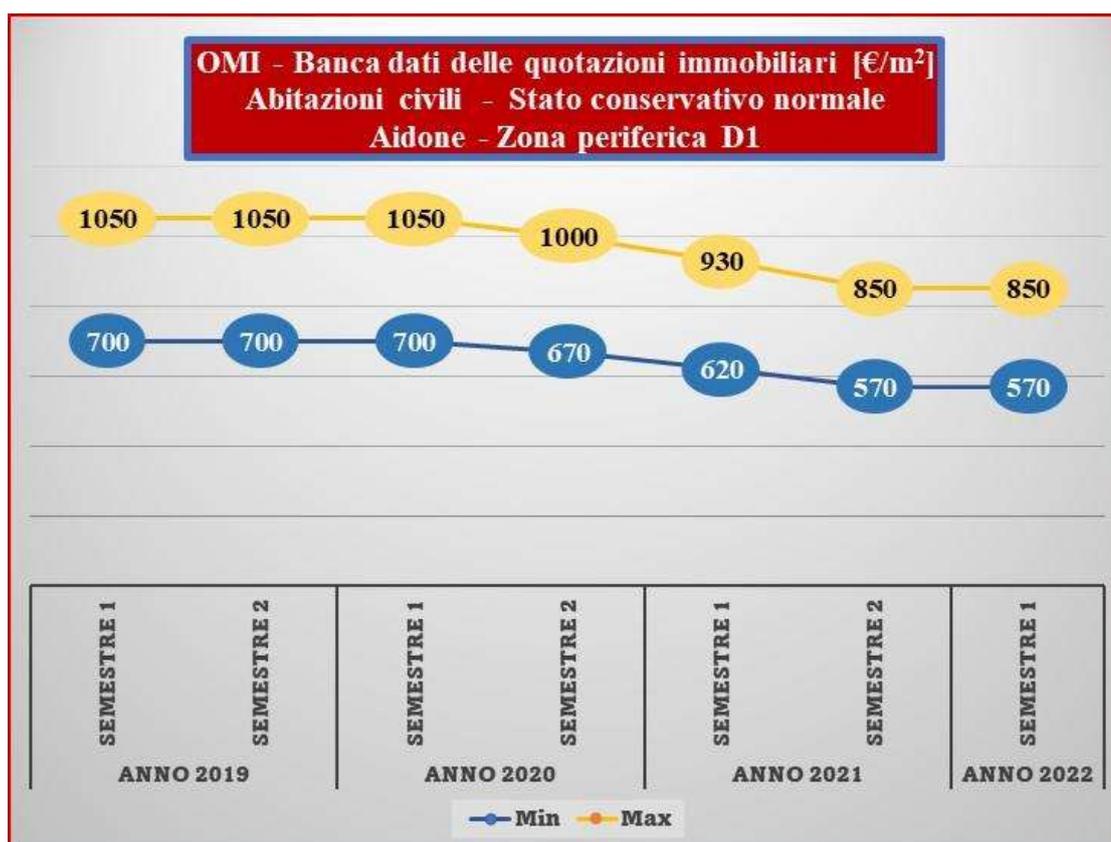
delle provvigioni, per avere valutazioni più vicine alla libera contrattazione di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili oggetto della Procedura.

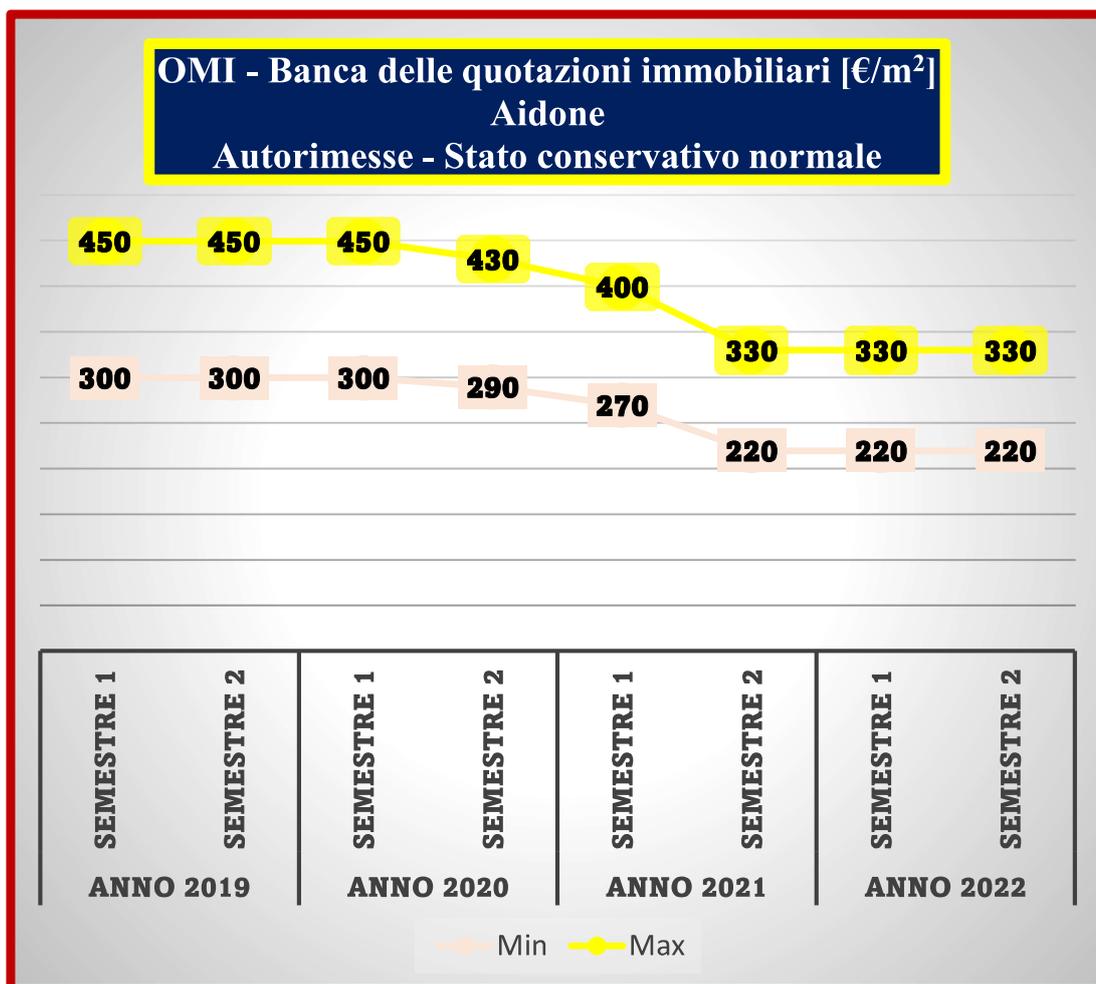
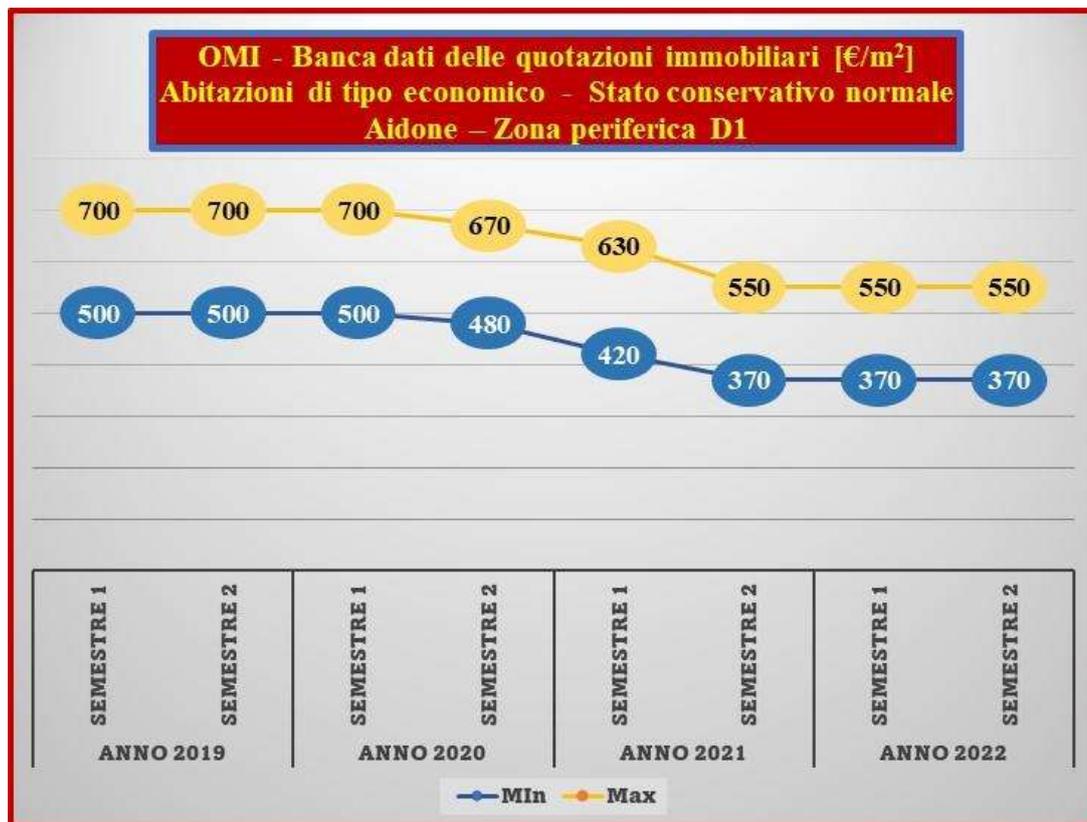
Relativamente alla quotazione media ed alla variazione annua si riportano per diverse tipologie di unità immobiliari i prospetti ricavati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate., specifico della zona in cui sono insediati gli immobili della presente Procedura.

BENI INSISTENTI NEL FG. 77 PART. 230 DEL COMUNE DI AIDONE

Unità immobiliare Fg. 77 Part. 230 sub 5 e pertinenze individuate nel Fg. 77 Part. 230 sub 6 e nel Fg. 77 Part. 230 sub 8

Per questi beni si riportano i grafici (Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Autorimesse) creati dal sottoscritto dall'esame della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI a partire dal 2019.





A seguito della consultazione di agenti immobiliari del luogo è emerso che in quella zona e tenendo conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare i prezzi, alla data attuale, si sono assestati a livelli molto bassi, di molto inferiori ai prezzi mostrati dalla banca dati dell'OMI, addirittura facendo riferimento alle abitazioni di tipo economico.

Il sottoscritto, a fronte delle superiori considerazioni, assume a base del calcolo il prezzo di 350,00 €/m² per l'alloggio e le pertinenze, da correggere tenendo conto dei rapporti strumentali relativi alla zona, all'edificio ed all'alloggio.

Per calcolare il valore della unità immobiliare individuata nel Fg. 77 part. 230 sub 5 e delle pertinenze individuate nel Fg. 77 Part. 230 sub 6 e nel Fg. 77 Part. 230 sub 8 si applica la seguente relazione:

$$V_{imm} = P_m * S * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove

V_{imm} = Valore immobile da stimare

P_m = Prezzo medio assunto alla base del calcolo

S = Superficie commerciale

Rapporti strumentali = Γ (Zona), Δ (Edificio), Ω (Alloggio)

Zona: Caratteristiche posizionali Γ_1		
Elemento	Dato rilevato	RS
Centralità e Vicinanza	Piazza principale a 550 m	1,012
	Scuola media a 200 m	1,043
	Scuola elementare a 600 m	1,012
	Istituto Professionale Agrario a 1 km	1,012
	Palazzo Comunale a 660 m	1,012
	Stazione carabinieri a 220 m	1,043
	Fermata mezzi pubblici per altre località a 800 m	1,012
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,141

Zona: Caratteristiche funzionali Γ_2	
Funzione	RS
Fognatura	1,000
Adduzione idrica	1,000
Linea elettrica	1,000
Telefono	1,000
Gas	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_2	1,000



Edificio: Caratteristiche funzionali Δ_1	
Impianto	RS
Elettrico (da mettere a norma)	0,970
Idraulico	1,000
Gas	1,000
Riscaldamento autonomo	1,002
Telefonico	1,002
Citofonico	1,000
Ascensore < 3 piani - Assente	1,000
Totale rapporto strumentale Δ_1	0,974

Edificio: Caratteristiche estetiche Δ_2		
Elemento	Qualità	RS
Estetica delle facciate	Mediocre	0,989
Estetica ingresso edificio	Mediocre	1,000
Estetica scale edificio	Mediocre	1,000
Composizione architettonica	Mediocre	0,995
Totale rapporto strumentale Δ_2		0,984

Edificio: Caratteristiche di conservazione Δ_3					
Tipo di dato	Nullo	Minimo	Parziale	Totale	RS
Tinteggiatura pareti scala				X	0,995
Tinteggiatura facciate				X	0,995
Tinteggiatura ringhiere				X	0,994
Stato dei frontalini			X		0,992
Totale rapporto strumentale Δ_3					0,976

Alloggio: Caratteristiche funzionali Ω_1		
Aspetto funzionale	Dato	RS
Illuminazione	Media	1,000
Insolazione	Normale	1,000
Dimensione ambienti	Buona	1,009
Disposizione ambienti	Normale	1,000
Ambienti di deposito	Normale	1,000
Qualità servizi	Media	1,000
Trasmissione termica pareti e infissi	Elevata	0,940
Totale rapporto strumentale Ω_1		0,948



Alloggio: Caratteristiche estetiche Ω_2			
Tipo di dato	Dato	Qualità	RS
Portone ingresso		Normale	1,000
Porte interne	Tamburato	Mediocre	0,992
Tinte e decori	Lavabile	Lavabile	1,000
Pavimentazione	Monocottura	Normale	1,000
Piastrelle bagno	Ceramica	Normale	1,000
Piastrelle cucina	Ceramica	Normale	1,000
Infissi	Alluminio	Normale	0,950
Totale rapporto strumentale Ω_2			0,942

Alloggio: Caratteristiche posizionali Ω_3	
Affacci prevalenti	RS
Veduta aperta, strada e piazza	1,002
Totale rapporto strumentale Ω_3	1,002

Alloggio: Caratteristiche dimensionali Ω_4		
Tipo di dato	m ²	RS
Superficie commerciale alloggio + pertinenze (garage con locale caldaia + locale di deposito)	367,00 m ²	0,985
Totale rapporto strumentale Ω_4		0,985

Alloggio: Stato conservativo Ω_5		
Tipo di dato	Locale	RS
Risanamento umidità (probabilmente di risalita)	Garage	0,900
Risanamento e tinteggiatura pareti	Bagno, soggiorno (ex pozzo luce), varie stanze e garage	0,940
Totale rapporto strumentale Ω_5		0,846



Con le seguenti schede riassuntive di ciascun Rapporto Strumentale:

SCHEDA RIASSUNTIVA ZONA DELL'ALLOGGIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Γ_1 Posizionale	1,141
Γ_2 Funzionale	1,000
Totale rapporto strumentale Γ	1,141

SCHEDA RIASSUNTIVA EDIFICIO DELL'ALLOGGIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Δ_1 Funzionale	0,974
Δ_2 Estetico	0,984
Δ_3 Conservativo	0,976
Totale rapporto strumentale Δ	0,936

SCHEDA RIASSUNTIVA ALLOGGIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Ω_1 Funzionale	0,948
Ω_2 Estetico	0,942
Ω_3 Posizionale	1,002
Ω_4 Dimensionale	0,985
Ω_5 Conservativo	0,846
Totale rapporto strumentale Ω	0,746

Da cui

$$\begin{aligned} \text{Prezzo medio corretto} &= P_m * (\Gamma * \Delta * \Omega) = 350,00 \text{ €/m}^2 * (1,141 * 0,936 * 0,746) \\ &= 350,00 \text{ €/m}^2 * 0,797 = 278,84 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$V_{\text{imm}} = P_m * S * (\Gamma * \Delta * \Omega) = 350,00 * 367 * 0,797 = 102.334,99 \text{ €}$$

A questa cifra debbono essere sottratte le spese per l'aggiornamento catastale, pari a 2.000,00 € e la spesa forfettaria di 200,00 € per la demolizione del tramezzo che allo stato attuale determina la creazione di due unità immobiliari. Conseguentemente, arrotondando per difetto, il prezzo dell'unità immobiliare individuata nel fg. 77 part. 230 sub 5 insieme alle pertinenze individuate nel fg. 77 part. 230 sub 6 e fg. 77 part. 230 sub 8 si assume pari a **100.000,00 €**.



10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Le unità immobiliari non sono locate.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Relativamente ai beni individuati nel foglio 77 part. 230 sub 5, 6 e 8, tenendo conto che il debitore esecutato è proprietario per 1/6 di tali beni, si evidenzia che gli stessi risultano indivisibili in quanto l'eventuale frazionamento non potrebbe produrre porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e potrebbe essere compromesso da servitù. Il tutto indipendentemente dai costi per la realizzazione delle opere che farebbero ulteriormente deprezzare i beni in proporzione al valore dell'intero.

Conclusioni

Lo scrivente, rassegnando la presente relazione stilata in ottemperanza ai quesiti di cui all'incarico, conferma il prezzo di valutazione degli immobili di proprietà del debitore esecutato, individuati nel foglio 77 part. 230 sub 5, sub 6 e sub 8, da vendere in unico lotto, in

100.000,00 € (centomila,00 euro)

Dichiara la propria totale disponibilità a fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Agira, 20/03/2023

L'Esperto
(Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio)

