

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 65/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: alloggio ubicato a Regalbuto (EN) in via Platania n. 6



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 2, è un'abitazione di tipo economico, ubicata a Regalbuto (EN) in via Platania n. 6.

Tale bene, di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale (*cf. all. "stato civile ed estratto di matrimonio"*), è identificato in Catasto dai seguenti dati (*cf. all. "documentazione catastale"*):

- **foglio 90, particella 1600, sub. 1** (*catasto fabbricati*), categoria C/2, classe 3, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 60 mq, piano T, rendita € 88,62.

Si nota, in riferimento all'unità sopra identificata che:

- 1) appartiene allo stesso fabbricato di cui fa parte l'altra unità immobiliare (denominata lotto n. 1) anch'essa pignorata, ma ubicata nei piani soprastanti (piani primo, secondo e terzo) con accesso distinto e separato dal vicolo Nizza;
- 2) confina a nord con il fabbricato identificato dalla particella 1599, a est con la via Nizza, a sud con il fabbricato identificato dalla particella 1602 e ad ovest con la via Platania (*cf. all. "documentazione catastale"*);
- 3) non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto ed i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nella zona centrale del paese in prossimità della Chiesa di Santa Maria la Croce e della Piazza Vittorio Veneto.

Tale località è caratterizzata da un tessuto urbano di origine storica in cui i fabbricati pur mantenendo l'impianto originario risultano in genere modificati e alcune volte addirittura sostituiti (previa demolizione). La tipologia prevalente è comunque quella di case aggregate a schiera, disposte in genere su due o tre elevazioni e di forma rettangolare con il lato corto su strada.

I collegamenti stradali sono buoni, in quanto il fabbricato in esame si trova in prossimità dell'intersezione tra due arterie principali: la strada statale SS121 (denominata in quel tratto via Palermo) e la via Gianfilippo Ingrassia.

L'area urbana in esame è adeguatamente servita da opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, passaggio delle reti dell'energia elettrica, idrica, fognaria del gas, etc.) e



da opere di urbanizzazione secondaria.

Nelle immediate vicinanze al fabbricato, oltre alla Chiesa di Santa Maria la Croce e alla fermata dell'autobus, sono state rilevate anche le seguenti attività di tipo collettivo: banca, tabaccheria, farmacia, bar, panificio e negozi al dettaglio.

2.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (cfr. all. "rilievo fotografico")

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come lotto n. 2, è un'abitazione unifamiliare disposta tutta al piano terra di un edificio costituito complessivamente da quattro piani e aggregato a schiera con altri fabbricati.

L'abitazione ha un duplice accesso dalla via Platania.

Essa è composta da una saletta d'ingresso, una cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed una camera da letto singola. La saletta d'ingresso e la cucina costituiscono un unico ambiente "open space". L'altezza interna netta dell'alloggio è di circa 3,15 metri.

Internamente l'appartamento è rifinito e completo in ogni sua parte. In particolare la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata, le pareti ed i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile, le pareti in corrispondenza dell'angolo cottura e in corrispondenza dei servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,80 metri e le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è, altresì, dotato di tutti gli impianti tecnologici essenziali, ossia l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico e fognario.

L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e contatore ENEL di potenza pari a circa 3 kW, è realizzato con cavidotti sottotraccia ed è dotato di adeguate protezioni quale il salvavita.

L'impianto di riscaldamento è composto da una rete di distribuzione di tipo a collettore complanare e dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in alluminio.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto comunale, mentre le acque reflue vengono smaltite nella rete fognaria comunale.

Esternamente l'edificio ha le pareti intonacate e pitturate. Gli infissi sono in ferro con vetro stratificato.

Strutturalmente l'edificio è in muratura mentre i solai sono piani.

Nel complesso l'immobile è in normali condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione di qualche parete verticale (prevalentemente quella controterra) in cui sono



presenti dei fenomeni di degrado (quali l'esfoliazione dell'intonaco) dovuti ad umidità di risalita.

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO

L'abitazione, denominata lotto n. 2, è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia fino a quando non si effettua la variazione catastale per diversa destinazione d'uso (dalla categoria C/2, ossia deposito, alla categoria A/3, ossia abitazione di tipo economico) è possibile trasferirla anche senza APE.

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale l'alloggio denominato lotto n. 2 è libero da persone, ma è occupato da cose (mobili e oggetti) di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED]

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI (cfr. all. "atto di compravendita")

L'alloggio denominato lotto n. 2 è pervenuto ai debitori esecutati, in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. [REDACTED] stipulato il giorno [REDACTED] al Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto e trascritto, ad Enna, il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore signori [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Al sig. [REDACTED] il suddetto immobile era pervenuto, per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. [REDACTED] stipulato il giorno [REDACTED] al Notaio [REDACTED] e trascritto, ad Enna, il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 23/12/2022, a firma del dott. Alessandro Leonardi Notaio di Regalbuto, implementata dall'acquisizione della sentenza di separazione (tra i due debitori esecutati) e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna (cfr. all. "ispezione



ipotecaria") alla data del 19/05/2023 si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in oggetto sono quelli di seguito riportati.

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (cfr. all. "sentenza di separazione")

Nessuno. Si nota che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, così come indicato nella sentenza di separazione è riferito soltanto all'immobile di via Nizza n. 3 e non all'immobile di via Platania n. 6.

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Enna il **14/03/2014 ai nn. 2007/82**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario de [REDACTED] di repertorio n [REDACTED], a firma del Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN).

Importo ipoteca: Euro 102.000,00

Importo capitale: **Euro 60.000,00**

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **5/12/2022, ai nn. 8631/7560**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da atto giudiziario, di repertorio n [REDACTED] emesso il [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da atto giudiziario, di repertorio [REDACTED] emesso il 4/6/2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

Si nota che quest'ultimo pignoramento ha generato la procedura esecutiva n [REDACTED] R.G.E.I., la quale però (così come risulta dalla consultazione del fascicolo telematico) è stata estinta per l'inefficacia del pignoramento così come disposto dal Giudice Sara Antonelli con provvedimento del 11/05/2022. Si nota infine che nel medesimo provvedimento è stato ordinato al competente conservatore dei registri immobiliari di Enna di procedere alla cancellazione del pignoramento trascritto il 25.06.2019 al numero generale 3974 e particolare 3349, ma alla data del 19/05/2023 (data in cui lo



scrivente ha eseguito l'ispezione ipotecaria) il pignoramento immobiliare in oggetto è ancora esistente.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA (cfr. all. "stralcio P.R.G.")

Sotto il profilo urbanistico l'alloggio denominato lotto n. 2 ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Regalbuto, in zona A, ossia in "Area urbana di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico".

In tale zona, così come previsto dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G., sono consentite opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Per la realizzazione di tali opere non sono, comunque, consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi e devono essere eliminate eventuali imperfezioni e/o superfetazioni.

6.2 PRATICHE EDILIZIE (cfr. all. "documentazione edilizia")

L'unità immobiliare in esame è stata costruita, nel suo impianto originario, in epoca antecedente al 1942 (periodo in cui non era necessario nessuna autorizzazione per costruire), ma è stata successivamente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria per trasformarla da locale di deposito in abitazione.

Dalle ricerche effettuate, in riferimento al suddetto immobile, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie e/o attestazioni:

- **Autorizzazione edilizia prot. n. 2269 del 19/05/1971**, rilasciata dal Comune di Regalbuto, per eseguire i lavori di modifica dei prospetti come da progetto allegato;
- **Concessione edilizia n. 3/94 prot. n. 5924 del 02/12/1993** per eseguire i lavori di adeguamento e ristrutturazione del fabbricato;
- **Dichiarazione prot. n. EN0015728 del 03/03/2014**, depositata in Catasto, con aggiornamento della planimetria, riguardante una variazione interna dell'unità immobiliare ubicata in via Platania n. 6;
- **Certificato di agibilità prot. n. 4110 del 06/03/2014** per essere l'unità immobiliare, ubicata in via Platania n. 6, adibita a magazzino-locale di deposito.

Si nota che tale certificato di agibilità è, a sua volta, corredato dai seguenti documenti:

- Perizia giurata sulla conformità delle opere esistenti alle norme edilizie-urbanistiche e attestante, tra l'altro, che il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1942



senza aver subito successivamente interventi di ampliamento e/o ristrutturazione;

- Certificato di idoneità statica attestante l'idoneità delle condizioni di sicurezza strutturale del fabbricato.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato documentale e lo stato di fatto emerge, in modo evidente, che l'unità immobiliare in esame non è in regola sotto il profilo urbanistico, ossia non è nelle cosiddette condizioni di "stato legittimo".

Si rammenta, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001, che:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."***

In particolare, nel caso in esame, è stato riscontrato, all'esito delle indagini espletate, che l'immobile è abusivo, in quanto la destinazione d'uso effettiva (ossia di abitazione) è diversa da quella risultante dallo "stato legittimo" (ossia di magazzino e/o locale di deposito).

Tale affermazione deriva dalle seguenti informazioni acquisite:

- 1) nella visura storica l'unità immobiliare risulta essere censita in categoria C/2, ossia come magazzino e/o locale di deposito, sin dalla meccanizzazione informatica del Catasto (ossia dal 30/06/1987) senza aver subito nessuna variazione della destinazione d'uso nei diversi passaggi di proprietà comprovati dagli atti di compravendita indicati nella visura stessa;
- 2) nella relazione tecnica allegata al progetto di cui alla C.E. n. 3/94 (i cui lavori previsti non sono stati mai realizzati) viene dichiarato che il locale di via Platania è adibito a cantina e a deposito;
- 3) nella perizia giurata, allegata al certificato di agibilità prot. n. 4110 del 06/03/2014, viene dichiarato che il locale di via Platania è adibito a magazzino.



Tanto premesso dunque, lo scrivente esperto ritiene che l'immobile in oggetto è abusivo, ma comunque sanabile.

Nello specifico, in relazione alla sanabilità, tenuto conto:

- a) che il cambio di destinazione d'uso, nelle zone omogenee "A", è subordinato, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c, del DPR 380/2001 (così come recepito dall'art. 5 della L.R. n. 16/2016), al rilascio del permesso di costruire;
- b) che il cambio di destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G., può essere autorizzato dal Dirigente dell'area urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale nei casi di attività compatibili con le destinazioni di zona così come definiti nelle norme relative;
- c) che il cambio di destinazione d'uso da locale di deposito ad abitazione è compatibile, così come previsto dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G., nella zona omogenea "A";
- d) che (cfr. all. "stralcio Regolamento Edilizio"), ai fini del rispetto dei requisiti degli spazi interni così come previsti dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.), l'alloggio è da ritenersi ubicato al piano terra (come di fatto dichiarato in Catasto) e non al piano seminterrato, il quale per definizione, ai sensi dell'art. 52 del R.E., *"deve avere almeno due lati che per parte della loro altezza si trovano parzialmente interrati"*, mentre in questo caso il lato parzialmente interrato è uno soltanto;
- e) che nel caso in esame sono soddisfatti tutti i requisiti previsti dall'art. 53 del R.E. per utilizzare il locale come alloggio (riducendo eventualmente l'altezza, se richiesto, da 3,15 metri a 3 metri apponendo un controsoffitto in cartongesso);
- f) che in ogni caso, ai sensi dell'art. 5 comma d punto 3) della L.R. 16/2016, *"il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è **consentito in deroga alle norme vigenti** e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri"*;

è possibile affermare, senza alcun dubbio, che per regolarizzare l'immobile è sufficiente presentare al Comune una pratica di permesso di costruire in sanatoria (ossia di accertamento di conformità), ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (così come recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016).

I costi di regolarizzazione possono essere indicativamente quantificati come segue:



Oneri di urbanizzazione	€	0,00
Costo di costruzione	€	211,88
Onerario del tecnico	€	2.288,12
Totale	€	2.500,00

Si nota che il calcolo dei costi di regolarizzazione è stato effettuato considerando che il permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (art. 14, comma 2, della L.R. n. 16/2016) e tenendo conto della delibera della Giunta Comunale n. 46 del 13/03/2023, la quale stabilisce i valori unitari del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, nonché le modalità di calcolo del contributo da versare.

Maggiori dettagli sul calcolo dei costi di sanatoria si possono evincere direttamente dall'allegato alla presente relazione (*cf. all. calcolo costi di sanatoria*).

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE (*cf. all. "planimetria con indicazione delle difformità"*)

Sotto il profilo catastale l'unità immobiliare in esame non è conforme, in quanto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale esistente agli atti (la visura e la planimetria catastale) esistono delle difformità.

In particolare le irregolarità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono:

- 1) l'assenza delle tramezzature interne che delimitano i vari ambienti;
- 2) la mancata indicazione della cucina e del bagno;
- 3) la mancata indicazione della finestra presente nel bagno e prospiciente su via Platania;
- 4) la mancata indicazione delle finestre esterne prospicienti su via Nizza.

Le irregolarità catastali rilevate, invece, nella visura sono:

- 5) l'attribuzione di una categoria catastale (C/2) non corrispondente allo stato di fatto;
- 6) l'attribuzione di una rendita catastale non corrispondente allo stato di fatto.

Ebbene per regolarizzare tutte le sopraelencate difformità catastali occorre presentare al Catasto una pratica di DOCFA per variazione della destinazione d'uso, ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

- Il costo complessivo per espletare la suddetta pratica, ivi compreso le imposte catastali da versare, è indicativamente di circa **€ 650,00**.



7. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza commerciale dell'unità immobiliare, denominata lotto n. 1, si fa riferimento alla superficie catastale così come indicata nella visura catastale.

Tale valore, determinato secondo i criteri definiti nel DPR 138/1998, è pari a **60 mq**.

8. STIMA**8.1 VALUTAZIONE DELL'ALLOGGIO**

Per determinare il valore dell'alloggio denominato lotto n. 2, si è proceduto con il metodo del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, all'interno di una zona omogenea di cui sono già noti, attraverso una fonte attendibile, i valori di mercato unitari, minimo e massimo, degli immobili (in condizioni ordinarie) della stessa tipologia edilizia del bene da valutare.

La fonte d'informazione a cui si fa riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Da tale Banca Dati si ricava, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nel 2° semestre del 2022 e nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	B1 (zona centrale)	300	450

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (centralità, accessibilità, servizi e attrezzature presenti nella zona, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, stato di manutenzione e conservazione, etc.) rilevate nell'immobile oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **380 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$V_m = (P \times S) \quad \text{dove:}$$

V_m = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

si perviene che il valore complessivo dell'immobile è pari a:

$$V_m = P \times S = 380 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mq} = \text{€ 22.800,00}$$



8.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si riporta di seguito il prezzo del lotto al netto delle decurtazioni da applicare:

Prezzo pieno del lotto di vendita n. 2	€ 22.800,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.140,00
Riduzione del 2% per immobile occupato	€ 456,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.150,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 18.054,00

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 11 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Certificato dello stato civile ed estratto di matrimonio;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Rilievo fotografico;
- 5) Atto di compravendita;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Sentenza di separazione;
- 8) Stralcio P.R.G. (e art. 17 delle N.T.A.);
- 9) Documentazione edilizia;
- 10) Stralcio Regolamento Edilizio;
- 11) Calcolo costi di sanatoria (e delibera di G.C. n. 46/2023);
- 12) Planimetria catastale con indicazione delle difformità;
- 13) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 26 maggio 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

