

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 78/2023

Giudice delle Esecuzioni:

dott.ssa Evelia Tricani

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO "1": FONDO RUSTICO in Nicosia – c.da Marrigo



Firmato digitalmente da

**ADRIANO
MAURIZI**

CN = MAURIZI
ADRIANO
C = IT

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Nicosia, contrada Marrigo
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 51, particella 862.

Corpo B

Beni in: Nicosia, contrada Marrigo
Categoria: Seminativo
Dati Catastali: foglio 51, particella 343.
Categoria: Seminativo
Dati Catastali: foglio 51, particella 861.

Stato occupativo

Corpo A

al sopralluogo occupato da [REDACTED];

Contratti di locazione in essere

Scrittura privata del 19 ottobre 2023, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Catania il 31.10.2023 al n. 016767;

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 13.685,00
da occupato: € 12.317,00

Corpo B

al sopralluogo occupato da [REDACTED], nata a [REDACTED];

Contratti di locazione in essere

Scrittura privata del 19 ottobre 2023, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Catania il 31.10.2023 al n. 016767;

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 8.602,00
da occupato: € 7.741,00

CORPO: A

Descrizione del bene

Immobile sito nel Comune di Nicosia (EN), contrada Marrigo snc, fabbricato ad uso abitazione posto al piano terra e al piano primo. Composto a piano terra da quattro locali oltre ad un servizio igienico, mentre al piano primo è composto da due vani, oltre un piccolo balcone.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED], nata a [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (Allegato 1_2)

- Intestati: [REDACTED]
Proprietà 1/1
- dati identificativi: **fg. 51 part. 862**
- dati classamento: Cat. A/3 – classe 2 – vani 6 – Rendita Euro 176,63.
- Indirizzo: Contrada Marrigo
- Dati derivanti da: Atto di compravendita del 06.08.2021, a rogito del Notaio Massimo Rizzo di Nicosia, rep. 41127, racc. 22169;

Coerenze

Il fabbricato è coerente con la descrizione fatta nell'atto di pignoramento ad eccezione di alcune piccole modifiche rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, che consistono nello spostamento della cucina dal vano centrale a quello sul lato ovest, nello spostamento del piccolo w.c. dal lato sottoscala al lato iniziale della scala, con conseguente chiusura dell'accesso ai vani posti al piano superiore. Infine, il vano posto in corrispondenza del lato ovest del fabbricato, che in planimetria ha indicate le altezze del tetto, all'atto del sopralluogo si presentava mancante del tetto in quanto presumibilmente crollato, date le precarie condizioni dell'immobile. Vi è anche, in corrispondenza del lato posteriore del vano cucina, un piccolo vano non rappresentato nella planimetria in atti, in quanto privo di accesso.

CORPO: B

Descrizione del bene

In Comune di Nicosia (EN) contrada Marrigo. Terreno agricolo.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED], nata a [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Identificati al catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue: (Allegato 1_2)

- Intestati: [REDACTED]
Proprietà 1/1
- dati identificativi: fg. 51 part. 343
- dati classamento: Seminativo classe: 2 – consistenza mq. 3240 – R.D. Euro 15,90 – R.A.: Euro 3,85
- dati identificativi: **fg. 51 part. 861**
- dati classamento: Seminativo classe: 2 – consistenza mq. 6318 – R.D. Euro 31,00 – R.A.: Euro 6,53
- Dati derivanti da: Atto di compravendita del 06.08.2021, a rogito del Notaio Massimo Rizzo di Nicosia, rep. 41127, racc. 22169;

Coerenze

Il bene risulta coerente con quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

NESSUNA.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di Nicosia (EN) Fascia/zona: C.da Marrigo.
- Destinazione: "E" Verde Agricolo
- Tipologia prevalente: Fabbricati rurali per abitazioni e attività agricole
- Urbanizzazioni: la zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria; non vi sono servizi di urbanizzazione secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: la zona è sprovvista di servizi
- Principali collegamenti pubblici:
- Collegamento alla rete autostradale: a circa 40 Km svincolo di Agira sull'autostrada Catania – Palermo.

Corpo A:

Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 1_1)

Edificio di due piani fuori terra costruito negli anni 60 del secolo scorso;

- struttura: muratura in blocchi di pietra e solai in legno;
- facciate: intonaco in malta di calce;
- accessi: infissi in legno;
- scala interna: a rampa unica;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete in parte ed in parte pessime;

Caratteristiche descrittive interne (Allegato 1_1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra e primo, composta da ingresso e cucina al piano terra, oltre due vani non agibili.

Al piano primo vi sono altri due vani non accessibili.

Fabbricato:

- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: vano ingresso e cucina, normalmente tinteggiate; altri vani con intonaci in malta di gesso;
- pavimenti: vano ingresso e cucina con listoni in laminato, w.c. in ceramica, altri vani in piastrelle di graniglia di marmo;
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: presente con canaline sopra i muri solo nei vani ingresso, cucina e w.c.;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,45 circa;
- condizioni generali dell'immobile: i vani ingresso, cucina e w.c. ben mantenuti con finiture di recente realizzazione; tutti gli altri vani non sono agibili.

Corpo B

Terreno agricolo:

- andamento: pianeggiante
- tipologia: terreno seminativo con presenza di alberi di ulivo e da frutto:
- accesso: con chiudenda di paletti e rete metallica;
- recinzione: con paletti in legno e rete metallica;
- condizioni: allo stato attuale non è coltivato;
- all'interno del terreno si trova un pozzo al servizio di altre proprietà.

Breve descrizione della zona

Zona a vocazione agricola, sita nelle vicinanze del Comune di Nicosia, con presenza di numerose abitazioni e attività agricole.

Corpo A:

Certificazioni energetiche (Allegato 1_6):

Il fabbricato risulta censito al catasto energetico al n. 086012-02374 del 27/07/2021 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 558,24 kWh/m²a.

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14.02.2024, nel corso del quale non è stato possibile accedere ai beni, poiché la debitrice ha dichiarato che attualmente sono concessi in locazione alla signora [REDACTED] e ha prodotto il relativo contratto di locazione. (*Allegato 1_8*). Successivamente al sopralluogo del 5 marzo 2024 era presente la locataria, la quale ha consentito al sottoscritto l'accesso ai beni oggetto di pignoramento.

Precedenti proprietari

Al ventennio i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pervenuto per successione all'originario intestato [REDACTED] nato a Nicosia il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]. Giusta denuncia di successione n. 311, vol. 153, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.05.1983 al n. 3955 del Registro Particolare e successiva denuncia di successione integrativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il 23.10.2010 al n. 208, vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 28.04.2010 al n. 3202 del Registro Particolare.

- In data **19.02.2009** è deceduta l'intestata [REDACTED] nata a Nicosia il 08.07.1920, pertanto la quota della stessa vantata sul bene è devoluta ai tre figli La Signora Antonina, nata [REDACTED] il 05.07.1944, La Signora [REDACTED] nata a Nicosia il 05.07.1944, La Signora Rosa, nata a Nicosia il 05.07.1944, successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Nicosia il 19.02.2010 al n. 77, vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 30.03.2010 al n. 2356 del Registro Particolare.

In seguito alla predetta denuncia di successione la nuova proprietà dei beni era la seguente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- In data **13.09.2012** è deceduta l'intestata [REDACTED] nata a Nicosia il [REDACTED], pertanto la quota della stessa vantata sul bene è stata devoluta al coniuge [REDACTED] e al figlio [REDACTED] il 23.01.1967, in ragione di 3/18 ciascuno, giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il 19.02.2010 al n. 77, vol. 9990 e trascritta

presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 30.03.2010 al n. 2356 del Registro Particolare. In seguito alla predetta denuncia di successione la nuova situazione sulla proprietà dei beni era la seguente:

[REDACTED], nata a [REDACTED] proprietaria per 6/18;
[REDACTED], nato a [REDACTED] proprietaria per 6/18;
[REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 3/18.
[REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 3/18.

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Federico Pellegrino, Notaio in Napoli alla data del 19.12.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*Allegato 1_3*)) alla data del 12/04/2024 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

NESSUNA

Misure Penali

NESSUNA

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

NESSUNO

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

Iscrizioni

Pignoramenti

Pignoramento del 16.11.2023, rep. n.2023, trascritto il 18.12.2023 ai nn.9802/8461, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di COMPAGNIA MANIFATTURE TESSILI SRL, con sede in Napoli. c.f.: 05940990632.

Altre trascrizioni

NESSUNA

Spese di gestione condominiale

Non vi sono spese di gestione condominiale, dato che trattasi di immobili singoli, senza condominio

Eventuali problematiche strutturali

Il fabbricato di cui al CORPO A, è un immobile avente gravi problemi strutturali pertanto, per poter essere reso agibile necessita di un consistente intervento di ristrutturazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

All'interno del fondo agricolo, in particolare della particella n. 861, insiste un pozzo con relativa via di accesso, il quale è di proprietà, oltre che della debitrice [REDACTED], proprietaria per la quota di 54/108, anche di altri soggetti, che vengono di seguito descritti:

- [REDACTED], proprietaria per 9/108;
- [REDACTED], proprietaria per 1/6;
- [REDACTED], proprietario per 18/108.
- [REDACTED], proprietario per 9/108.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile alle persone aventi limitate capacità motorie nei limiti del ridotto utilizzo del fabbricato.

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1967.

Gli immobili in oggetto risultano, da vigente PRG del Comune di Nicosia, in zona "E" - Verde Agricolo. Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. Si allega certificato di destinazione urbanistica (Allegato 1_5)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Area di interesse archeologico ricadente nella perimetrazione a cura del Servizio per i beni archeologici della Soprintendenza BB.CC.AA, di Enna: ogni progetto di trasformazione del territorio ricadente in tale area di interesse archeologico dovrà essere trasmessa al suddetto servizio per le verifiche di competenza.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegato 1_5)

Al Comune di Nicosia, come si evince dalla documentazione allegata, non risultano essere presenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Conformità edilizia:

Premesso che non esistono titoli edilizi, dato che il fabbricato è stato realizzato in epoca remota, e che la documentazione di riferimento per una verifica urbanistica è la planimetria catastale, al sopralluogo l'immobile risultava non conforme in quanto sono state realizzate alcune modifiche interne.

Gli abusi riscontrati dal rilievo dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti, consistono nello spostamento della cucina dal vano centrale a quello sul lato ovest, nello spostamento del piccolo w.c. dal lato sottoscala al lato iniziale della scala, con conseguente chiusura dell'accesso ai vani posti al piano superiore .

Sono sanabili mediante:

C.I.L.A. Ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016.

Costi stimati: Euro 1000,00 – sanzione

Euro 100,00 – spese per diritti e bolli
Euro 1000,00 – spese tecniche per redazione pratica.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono in spostamento della cucina dal vano centrale a quello sul lato ovest nello spostamento del piccolo w.c. Dal lato sottoscala al lato iniziale scala, con conseguente chiusura dell'accesso ai vani posti al piano superiore. Infine il vano posto in corrispondenza del lato ovest, che in planimetria ha indicate le altezze del tetto, all'atto del sopralluogo era mancante del tetto, presumibilmente crollato, date le precarie condizioni dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa rappresentante l'attuale stato dell'immobile.

Costi stimati: Euro 1000,00.

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Fabbricato – CORPO A -

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
VANI UTILIZZABILI P.T.	mq.	37,2	100%	37,2
VANI NON UTILIZZABILI P.T.	mq.	65,2	50,00%	32,6
VANI NON UTILIZZABILI P.1.	mq.	46,1	50,00%	23,05
balconi	mq.	1,3	30%	0,4
		149,8		93,25
		mq. lordi		mq. commerciali

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Dalla visura risulta che la quotazione per l'immobile in oggetto non è disponibile.

Valutazione LOTTO 001

Abitazione economica	A3	93,25	€ 300,00	€ 27,975,00
Terreno agricolo	SEMINATIVO	9558	€ 1,00	€ 9.558,00

VALORE TOTALE IMMOBILE € 37.533,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi

€. 3,753,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative:

€. 3.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO: € 30.679,70

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni (10%) LOCATO: € 27.611,73

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Le criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura sono costituite dallo stato possessorio dell'immobile, il quale risulta ceduto in locazione per la durata di anni nove a partire dal 19.10.2023.

Congruità canone di locazione.

L'immobile in oggetto risulta locato ad un canone pari a Euro 1.800,00 per l'intera durata della locazione, che è di nove anni.

A parere del sottoscritto il canone non risulta congruo, mentre ritiene congruo un canone di Euro 5.400,00.

Il sottoscritto Ing. Adriano Maurizi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo di posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 16 aprile 2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1.1) Documentazione fotografica
- 1.2) Visure e planimetrie catastali
- 1.3) Visure ipotecarie
- 1.4) Elaborato grafico
- 1.5) Documentazione urbanistica
- 1.6) APE
- 1.7) Titolo di provenienza
- 1.8) Contratto di locazione