



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

GIUDICE DOTT. NUNZIO NOTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 78/2018 R.G.E.

GUBER BANCA S.P.A.

CONTRO

~~IL CAUSALE DELLA PRESENTAZIONE DELLA PRESENTAZIONE~~

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



LOTTO DI VENDITA N. 1*FABBRICATO IN CENTURIFE ALLA STRADA DI COLLEGAMENTO VIA NAPOLI - VIA PLATANI***1. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il cespite immobiliare, individuato nella presente relazione come lotto di vendita n. 1, è un edificio in corso di costruzione con annesso terreno, ubicato a Centuripe lungo la strada comunale di collegamento tra la via Napoli e la via Platani.



Edificio in corso di costruzione oggetto di pignoramento

L'edificio è, nello stato di progetto, composto da cinque livelli, di cui il piano terra e il primo piano sono destinati ciascuno a due alloggi abitativi (per un numero complessivo di quattro appartamenti), il piano interrato e il piano seminterrato sono adibiti a singole autorimesse (rispettivamente sei al piano seminterrato e cinque al piano interrato) ed, infine, il piano mansardato è destinato a sottotetto non abitabile.

L'accesso principale al fabbricato, è previsto, a monte, dalla via Napoli attraverso una scalinata ed un successivo percorso pedonale, mentre un ingresso secondario (che immette nella corsia carrabile del piano seminterrato) è previsto, a valle, dalla strada di collegamento della via Napoli con la via Platani. I piani destinati alle autorimesse, invece, avranno accessi diretti dalla strada di collegamento (via Napoli - via Platani) a mezzo di rampa.

Tipologicamente lo stabile è una casa in linea di tipo "a catena", ossia è costituita da due



corpi di fabbrica sfalsati, ma aggregati tra di loro mediante un unico corpo scala centrale che serve due appartamenti per ciascun piano abitabile.

Allo stato attuale l'edificio, come già detto in precedenza, è incompleto. Le uniche opere realizzate sono quelle strutturali, ossia lo scheletro portante in cemento armato, la scala, i solai del piano interrato, del piano seminterrato e del piano terra, i ballatoi e i muri di contenimento. Mancano, a livello strutturale, le travi del primo piano, il solaio del primo piano, la copertura e l'ultima rampa della scala. L'accesso principale, inoltre, non è stato ancora realizzato per cui per accedere si può utilizzare soltanto l'ingresso secondario a valle.

Lo stato di conservazione e manutenzione del corpo di fabbrica, fino adesso realizzato, è discreto anche se l'assenza del tetto sottopone continuamente i solai (in particolare quello del piano terra) ad infiltrazioni d'acqua di tipo meteorica, per cui la situazione (se non si realizza la copertura) è destinata a peggiorare.

La costruzione dell'edificio è iniziata nell'anno 2012.

Catastalmente l'edificio non è censito, pertanto gli unici dati disponibili sono quelli del terreno pignorato (su cui sorge il fabbricato), il quale è identificato come di seguito riportato:

- **foglio 29, particella 254**, in qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq 178, reddito dominicale € 0,83 e reddito agrario € 0,18;
- **foglio 29, particella 506**, in qualità vigneto, classe 2, superficie mq 1.060, reddito dominicale € 6,84 e reddito agrario € 3,56;

Si nota che tale fondo, esclusa l'area di sedime in cui sorge il fabbricato, è di fatto un terreno incolto e scosceso al di sotto del viadotto di collegamento tra la via Napoli e la via Platani.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di un'area urbana periferica, ubicata a nord del centro abitato di Centuripe.

La zona in esame è di tipo residenziale ed è stata edificata prevalentemente in epoca recente (anni 80-90) secondo degli schemi tipologici riconducibili alle case in linea o alle case a schiera.

La zona in oggetto è altresì ben servita in quanto, essendo l'agglomerato urbano di Centuripe un piccolo paese, è possibile giungere, a piedi e con estrema facilità, in qualunque posto (attrezzatura di tipo collettivo o servizio) del centro abitato.

I collegamenti sono buoni.

Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è discreta.



Geograficamente l'edificio in esame è individuato dalle seguenti coordinate: Latitudine = 14,739364; Longitudine = 37,625689.



Foto aerea della zona in cui ricade il complesso immobiliare pignorato (cerchio in rosso)

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale i beni, individuati nel lotto di vendita n. 1, sono liberi.

4. PROVENIENZA

I beni, individuati come lotto di vendita n. 1, appartengono ai debitori esecutati "La Sarda
[REDACTED] S.p.A." per la quota di 10/12, [REDACTED] per la
quota di 1/12 (bene personale) [REDACTED] per la rimanente quota di 1/12 .

Tali beni, così come si evince dalla certificazione notarile presente nel fascicolo di causa, sono pervenuti a ciascun comproprietario in virtù della seguente cronistoria:

- alle signore [REDACTED] e [REDACTED] (dal 6/3/1997 al 13/10/2010) per la quota di 1/2 indiviso ciascuna, in forza della denuncia di successione (de cuius [REDACTED], deceduto il giorno 6/3/1997) registrata a Catania il 13/10/1997 al n. 32 vol. 3317 e trascritta in data 26/05/2014 ai nn. 4183/3580;
- alla società "[REDACTED] S.p.A." per la quota di 10/12 e alle



signore [REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuno (dal 13/10/2010 ad oggi), in forza dell'atto di permuta (allegato alla presente relazione), di repertorio n. 8484/4589, stipulato il 13/10/2010 dal Notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, registrato ad Adrano in data 28/10/2010 al n. 21742 e trascritto ad Enna il 5/11/2010 ai nn. 9868/7926. Si nota che in detto atto di permuta si è altresì convenuto che la proprietà della quota indivisa di 2/12 appartenente alle dette signore rappresenta il valore delle unità immobiliari da realizzarsi (due garages al piano seminterrato ed un appartamento al piano terra) che la società cederà a lavori conclusi alle signore, le quali a loro volta cesseranno di avere qualsivoglia diritto sulle altre unità del complesso edilizio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 14/02/2019 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott. Alessandro Leonardi, Notaio in Regalbuto (EN), si evince che i vincoli e gli oneri giuridici, esistenti sugli immobili individuati nel lotto di vendita n. 1, sono:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta ad Enna il **17/06/2013 ai nn. 5333/371**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa contro La Guardia di Saccone Giuseppe & C. S.n.c. (per la quota di 10/12), [REDACTED] (per la quota di 1/12) e [REDACTED] (per la quota di 1/12), derivante da atto di mutuo stipulato il 14/06/2013 dal Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto ai nn. 3386/2741 di repertorio.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00 (un milione/00)

Importo capitale: € **500.000,00** (cinquecentomila/00)

PIGNORAMENTI

Pignoramento Immobiliare trascritto ad Enna, in data **8/1/2019, ai nn. 147/139**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa contro La Guardia di Saccone Giuseppe & C. S.n.c. (per la quota di 10/12), [REDACTED] (per la quota di 1/12) e [REDACTED] (per la quota di 1/12) derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 1051, emesso il 22/11/2018 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA



Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Centuripe, nella zona "B" di completamento.

In tale zona, così come si evince dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'edificazione a scopo residenziale è consentita, a mezzo di singole concessioni edilizie, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- indice di fabbricabilità pari a 3,00 mc/mq;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza dai confini 5,00 m;
- le costruzioni possono essere realizzate in aderenza a fabbricati esistenti sul confine;
- nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle dettate dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, pari a 10 metri;
- le aree non coperte da edificazioni dovranno essere destinate a verde privato o condominiale.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata legittimata in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 4/2012 R.S. e n. 18/2012 R.G. del 11/06/2012;
- Nulla Osta del Genio Civile n. 21315 del 6/2/2014 in variante al N.O. n. 197146 del 10/10/2011 e N.O. n. 311698 del 3/9/2012.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo, effettuato presso l'edificio in corso di costruzione, il sottoscritto non ha riscontrato, rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 4/2012 R.S. e n. 18/2012 R.G. del 11/06/2012, nessuna difformità.

Da un'attenta analisi della pratica edilizia invece (presso l'ufficio tecnico comunale di Centuripe), il sottoscritto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- a) gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione (così come previsto dalla delibera di Giunta Municipale verbale n. 27 del 16/02/2011) non sono stati versati per intero ed in particolare devono essere versate ancora le suddette somme: 5.433,62 € per costo di costruzione e 6.719,76 € per oneri di urbanizzazione.



b) I lavori non sono stati ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori per cui nel momento in cui verranno ripresi i lavori sarà necessario richiedere un nuovo permesso di costruire per la parte dell'edificio ancora non ultimata.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Il fabbricato, individuato nel lotto di vendita n. 1, non è conforme sotto il profilo catastale, in quanto, fino adesso, non è stato mai dichiarato in Catasto.

Per regolarizzarlo occorre, previa rilievo con idonea strumentazione topografica (GPS), redigere e depositare (presso il Catasto) due elaborati denominati rispettivamente "Tipo mappale" e "Docfa", al fine di inserire il fabbricato nella mappa catastale, rappresentarlo attraverso l'elaborato planimetrico e individuarlo (attraverso la visura catastale) in categoria F/3 (ossia fabbricato in corso di costruzione).

I costi di regolarizzazione per l'espletamento delle suddette pratiche catastali, ivi comprese le imposte catastali, ammontano a circa 2.500,00 €.

Si precisa che non è possibile trasferire, per effetto dall'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78/10, nessun fabbricato senza identificazione e conformità catastale.

7. CONSISTENZA

La consistenza commerciale di un edificio si determina omogeneizzando, mediante opportuni indici, le diverse tipologie di superfici reali appartenenti al fabbricato stesso.

In particolare le superfici si distinguono in principali, secondarie ed esterne.

Le superfici principali sono quelle relative ai locali aventi funzioni primarie per l'uso a cui è destinato l'immobile, le superfici secondarie sono quelle porzioni dell'immobile aventi funzioni integrative, complementari o accessorie rispetto alla destinazione d'uso principale ed, infine, le superfici esterne sono le aree scoperte ad uso esclusivo o comune.

Nel caso specifico la misura delle superfici reali è stata ricavata dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 4/2012 R.S. e n. 18/2012 R.G., escludendo però dal computo le misure relative al primo piano e al piano mansardato, in quanto questi sono, nello stato di fatto, inesistenti anche dal punto di vista strutturale.

Definiti pertanto "A" l'alloggio posto a nord-ovest rispetto al vano scala, "B" l'alloggio posto a sud-est rispetto al vano scala, "A1"- "A2"- "A3"- "A4"- "A5"- "A6" le autorimesse al piano seminterrato e "B1"- "B2"- "B3"- "B4"- "B5" le autorimesse al piano interrato, è possibile riassumere il calcolo della superficie commerciale come da tabella di seguito riportata:



Piano	Corpo	Destinazione	Superficie reale	Indice	Superficie commerciale
Terra	A	Vani abitativi	90 mq	100%	90 mq
		Balcone	8,3 mq	30%	2,5 mq
		Corte	75 mq	10%	7,5 mq
	B	Vani abitativi	96 mq	100%	96 mq
		Balcone	10 mq	30%	3 mq
Seminterrato	A1	Box auto	23,40 mq	50%	11,7 mq
	A2	Box auto	26 mq	50%	13 mq
	A3	Box auto	20,4 mq	50%	10,2 mq
	A4	Box auto	11,2 mq	50%	5,6 mq
	A5	Box auto	26 mq	50%	13 mq
	A6	Box auto	38 mq	50%	19 mq
Interrato	B1	Box auto	39 mq	50%	19,5 mq
	B2	Box auto	18 mq	50%	9 mq
	B3	Box auto	12 mq	50%	6 mq
	B4	Box auto	22 mq	50%	11 mq
	B5	Box auto	22 mq	50%	11 mq
		Totale	537,30 mq		328 mq

Si precisa che la consistenza è stata calcolata in riferimento agli alloggi come superficie esterna lorda e in riferimento alle autorimesse come superficie interna netta.

Per quanto riguarda, invece, la consistenza commerciale del terreno, essa è stata determinata attraverso i valori delle superfici indicate nelle visure catastali (per ciascuna particella pignorata) al netto dell'area di sedime occupata dal fabbricato (così come è nello stato di fatto e coerentemente ai dati riportati nel progetto), il tutto come meglio specificato nella seguente tabella:

Qualità	Particella	Superficie in mq
Seminativo arborato	254	178 mq
Vigneto	506	1.060 mq
Ente urbano	non definita	308 mq (a detrarre)
Totale		930 mq

8. STIMA

Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione (Vc) è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore



(V) per un opportuno coefficiente di svalutazione (k) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato ultimato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: centralità, accessibilità, qualità urbana, attrezzature e servizi, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono invece: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = (S_c \times V_u) - C$$

dove "C" sono i costi di regolarizzazione, "S_c" è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre V_u è il valore di mercato unitario, assunto dal sottoscritto pari a 900,00 €/mq in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore per edifici nuovi) e in relazione alle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione (k) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzata un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandolo tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo k, il tutto come meglio specificato nella seguente tabella:

Svalutazione per opere di completamento	
Murature di tamponamento	0,94
Tramezzature interne	0,97
Intonaci esterni	0,96
Intonaci interni	0,96
Pavimenti	0,91
Rivestimenti	0,97



Tinteggiature	0,95
Infissi e porte	0,91
Cancellate e ringhiere	0,97
Impianto fognario	0,97
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrosanitario	0,96
Impianto riscaldamento	0,97
Coefficiente di svalutazione (k)	0,55

Esplicitando infine tutte le formule sopra menzionate, si ha che il valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione è pari a:

$$V_c = k \times V = (k \times S_c \times V_u) - C = (0,55 \times 328 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq}) - 14.654,00 \text{ €} = \mathbf{147.706,00 \text{ €}}$$

Si nota che, nel caso in esame, i costi di regolarizzazione "C" comprendono gli oneri concessori non ancora versati e le spese catastali da affrontare prima della vendita (5.433,62 € per costo di costruzione, 6.719,76 € per oneri di urbanizzazione e 2.500 € per pratiche catastali).

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 0,50 €/mq, per cui il valore complessivo è pari a:

$$V_t = 930 \text{ mq} \times 0,50 \text{ €/mq} = 465 \text{ €}$$

In conclusione la valutazione complessiva del lotto di vendita n. 1 può essere sintetizzata come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore quota pignorata
terreno agricolo	930 mq	€ 465,00	€ 465,00
fabbricato rurale	328 mq	€ 147.706,00	€ 147.706,00
		€ 148.171,00	€ 148.171,00



LOTTO DI VENDITA N. 2*DEPOSITO IN CENTURIFE ALLA VIA PLATANI N. 10***1. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene immobile, individuato nella presente relazione come lotto di vendita n. 2, è un locale di deposito ubicato al terzo piano interrato di un edificio sito a Centuripe in via Platani n. 10.

*Esterno locale di deposito**Interno locale di deposito*

L'edificio è nel suo complesso disposto su sette livelli, di cui tre piani interrati (destinati a box auto o a locali di deposito), tre piani fuori terra (destinati a tre alloggi per ciascun piano) ed un piano mansardato (anch'esso destinato ad altri tre alloggi).

Lo stabile è tipologicamente una casa in linea ed è stato costruito tra il 1993 e il 1996.

La costruzione è in cemento armato.

Il locale di deposito oggetto di pignoramento è rifinito internamente con un pavimento in resina effetto cemento, le pareti sono in cemento "faccia a vista" ed il soffitto è intonaco con soprastante tonachina. La porta di accesso è costituita da una porta basculante in alluminio. Si nota però che il locale è sprovvisto di finestre e presenta in alcune parti del soffitto i segni di un'evidente infiltrazione d'acqua avvenuta in passato.

L'accesso dalla via Platani avviene mediante una rampa comune che attraversa il secondo piano interrato prima di giungere al terzo piano interrato.

Catastalmente il locale di deposito è identificato dai seguenti dati:

- **foglio 29, particella 947, sub. 44** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 94 mq, superficie catastale 103 mq, piano S3, rendita € 223,32.



Si precisa infine che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di un'area urbana periferica, ubicata a nord del centro abitato di Centuripe.

La zona in esame è di tipo residenziale ed è stata edificata prevalentemente in epoca recente (anni 80-90) secondo degli schemi tipologici riconducibili alle case in linea o alle case a schiera.

La zona in oggetto è altresì ben servita in quanto, essendo l'agglomerato urbano di Centuripe un piccolo paese, è possibile giungere, a piedi e con estrema facilità, in qualunque posto (attrezzatura di tipo collettivo o servizio) del centro abitato.

I collegamenti sono buoni.

Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è discreta.

Geograficamente l'edificio in esame è individuato dalle seguenti coordinate: Latitudine = 14,738384; Longitudine = 37,627401.



Foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato a cui appartiene il deposito (cerchio rosso)

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale il locale di deposito, individuato nel lotto di vendita n. 2, è libero.



4. PROVENIENZA

Il bene, individuato come lotto di vendita n. 2, appartiene per la quota di 1/2 ciascuno ai debitori eseguiti **Spatore Salvatore e Spatore Giuseppe** (coniugati in regime di separazione dei beni).

Tale bene, così come si evince dalla certificazione notarile presente nel fascicolo di causa, è pervenuto a ciascun comproprietario in forza dell'atto di compravendita stipulato il 21/04/1994 dal Notaio Laura Messina di Nicosia, registrato in data 3/5/1994 al n. 279 e trascritto ad Enna il 27/4/1994 ai nn. 3703/3224.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 14/02/2019 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott. Alessandro Leonardi, Notaio in Regalbuto (EN), si evince che l'unica formalità pregiudizievole, esistente sull'immobile individuato nel lotto di vendita n. 2, è il **pignoramento immobiliare** trascritto ad Enna, in data **8/1/2019, ai nn. 147/139**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa contro **Spatore Salvatore e Spatore Giuseppe** (per la quota di 1/2 ciascuno) derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 1051, emesso il 22/11/2018 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Centuripe, nella zona "B" di completamento.

In tale zona valgono le stesse prescrizioni indicate nel paragrafo corrispondente ("Situazione Urbanistica") del lotto di vendita n. 1.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato, a cui appartiene il locale di deposito pignorato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n. 12/94 del 26/05/1993;
- Concessione Edilizia in Variante n. 41/96 del 14/12/1995;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1501 del 21/10/1996;
- Certificato di conformità prot. n. 15513/95 rilasciato, in data 3/1/1996, dall'Ufficio



del Genio Civile di Enna;

- Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata dal Comune di Centuripe in data 22 febbraio 1997.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo, effettuato presso il locale di deposito in esame, il sottoscritto non ha riscontrato, rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 1501 del 21/10/1996, nessuna difformità.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Il locale di deposito in esame è conforme sotto il profilo catastale, in quanto lo stato reale dei luoghi coincide con quanto dichiarato e rappresentato negli elaborati catastali (visura e planimetria catastale).

7. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza commerciale del locale di deposito si fa riferimento alla superficie catastale così come indicata nella visura catastale.

Tale valore, determinato secondo i criteri generali definiti nel DPR 138/1998, è pari, nel caso in esame a **103 mq.**

8. STIMA

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato, nel caso in esame, il procedimento 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 2021 nella zona in cui ricade il locale oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Autorimesse	D2 (zona periferica)	240	320



Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate nel locale oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **300 €/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 del locale di deposito è pari a:

$$V_m = P \times S = 300 \text{ €/mq} \times 103 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{30.900,00}$$

Si precisa che, essendo l'immobile per intero di proprietà dei debitori esecutati, il valore della quota pignorata coincide con il valore di mercato complessivo calcolato (ossia € 30.900,00).



LOTTO DI VENDITA N. 3*BOX AUTO IN CENTURIFE ALLA VIA PLATANI N. 10***1. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene immobile, individuato nella presente relazione come lotto di vendita n. 3, è un box auto ubicato al terzo piano interrato di un edificio sito a Centuripe in via Platani n. 10.

*Esterno box-auto**Interno box-auto*

L'edificio è nel suo complesso disposto su sette livelli, di cui tre piani interrati (destinati a box auto o a locali di deposito), tre piani fuori terra (destinati a tre alloggi per ciascun piano) ed un piano mansardato (anch'esso destinato ad altri tre alloggi).

Lo stabile è tipologicamente una casa in linea ed è stato costruito tra il 1993 e il 1996.

La costruzione è in cemento armato.

Il box auto oggetto di pignoramento è rifinito internamente con un pavimento in resina di colore rossiccio, il soffitto le pareti di divisione con i box auto limitrofi sono intonacati mentre la parete contromuro è in cemento "faccia a vista". La porta di accesso è costituita da una porta basculante in alluminio.

L'accesso dalla via Platani avviene mediante una rampa comune che attraversa il secondo piano interrato prima di giungere al terzo piano interrato.

Catastalmente il box auto è identificato dai seguenti dati:

- **foglio 29, particella 947, sub. 42** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, piano S3, rendita € 67,14.

Si precisa infine che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di pignoramento.




2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi della stessa zona di cui all'immobile individuato nel lotto di vendita n. 2 (le due unità immobiliari infatti appartengono allo stesso fabbricato).

3. STATO OCCUPATIVO

Come dichiarato dai debitori esegutati nel verbale di sopralluogo, il box auto è occupato dal sig. [REDACTED] (terzo estraneo alla procedura), il quale ne è entrato in possesso (circa 24 anni fa) dopo averlo acquistato (dietro corresponsione di una somma in denaro), ma senza, di fatto, fare un regolare atto di compravendita.

4. PROVENIENZA

Il bene, individuato come lotto di vendita n. 3, appartiene per la quota di 1/2 ciascuno ai debitori esegutati ~~Spataro Salvatore e Saccone Cias~~  (coniugati in regime di separazione dei beni).

Tale bene, così come si evince dalla certificazione notarile presente nel fascicolo di causa, è pervenuto a ciascun comproprietario in forza dell'atto di compravendita stipulato il 21/04/1994 dal Notaio Laura Messina di Nicosia, registrato in data 3/5/1994 al n. 279 e trascritto ad Enna il 27/4/1994 ai nn. 3703/3224.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 14/02/2019 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott. Alessandro Leonardi, Notaio in Regalbuto (EN), si evince che l'unica formalità pregiudizievole, esistente sull'immobile individuato nel lotto di vendita n. 3, è il **pignoramento immobiliare** trascritto ad Enna, in data **8/1/2019, ai nn. 147/139**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa contro [REDACTED] ~~Salvatore Saccone~~ (per la quota di 1/2 ciascuno) derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 1051, emesso il 22/11/2018 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Centuripe, nella zona "B" di completamento.



In tale zona valgono le stesse prescrizioni indicate nel paragrafo corrispondente (“Situazione Urbanistica”) del lotto di vendita n. 1.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato, a cui appartiene il box auto pignorato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n. 12/94 del 26/05/1993;
- Concessione Edilizia in Variante n. 41/96 del 14/12/1995;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1501 del 21/10/1996;
- Certificato di conformità prot. n. 15513/95 rilasciato, in data 3/1/1996, dall’Ufficio del Genio Civile di Enna;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata dal Comune di Centuripe in data 22 febbraio 1997.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo, effettuato presso il box auto in esame, il sottoscritto non ha riscontrato, rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 1501 del 21/10/1996, nessuna difformità.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Il box auto in esame è conforme sotto il profilo catastale, in quanto lo stato reale dei luoghi coincide con quanto dichiarato e rappresentato negli elaborati catastali (visura e planimetria catastale).

7. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza commerciale del box auto si fa riferimento alla superficie catastale così come indicata nella visura catastale.

Tale valore, determinato secondo i criteri generali definiti nel DPR 138/1998, è pari, nel caso in esame a **20 mq.**

8. STIMA

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato, nel caso in esame, il procedimento 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 2021 nella zona in cui ricade il locale oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Autorimesse	D2 (zona periferica)	240	320

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate nel locale oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **320 €/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 del box auto è pari a:

$$V_m = P \times S = 320 \text{ €/mq} \times 20 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{6.400,00}$$

Si precisa che, essendo l'immobile per intero di proprietà dei debitori esecutati, il valore della quota pignorata coincide con il valore di mercato complessivo calcolato (ossia € 6.400,00).



LOTTO DI VENDITA N. 4*LOCALI DI SGOMBERO IN CENTURIFE ALLA VIA PISTOIA N. 20***1. DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni immobili, individuati nella presente relazione come lotto di vendita n. 4, sono due locali di sgombero ubicati nel piano sottotetto di un edificio sito a Centuripe in via Pistoia n. 20.



Interno locale di sgombero (sub. 14)



Interno locale di sgombero (sub. 13)

L'edificio è nel suo complesso disposto su sei livelli, di cui due piani seminterrati (destinati a box auto), tre piani fuori terra (destinati a quattro alloggi per ogni piano) ed un piano sottotetto (destinato in parte a locali di sgombero e in parte ad altri due appartamenti).

Lo stabile è tipologicamente una casa in linea ed è stato costruito tra il 1986 e il 1990.

La costruzione è in cemento armato.

I due locali di sgombero oggetto di pignoramento sono rifiniti internamente con un pavimento in ceramica di forma quadrata, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati con soprastante tonachina. Ciascun locale è arieggiato ed illuminato attraverso una finestra a tetto ed è accessibile dal corridoio di disimpegno (comune con i locali di proprietà di altri) mediante una porta in legno tamburato. L'altezza interna netta di entrambi i locali varia da un minimo di 0,30 m circa a un massimo di 2,00 m circa.

L'accesso dalla via Pistoia avviene attraverso il vano scala comune che serve ciascun piano.

Catastalmente i due locali di sgombero sopra menzionati sono identificati dai seguenti dati:

- **foglio 29, particella 267, sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, piano 3, rendita € 28,51.**



- **foglio 29, particella 267, sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, piano 3, rendita € 28,51.

Si nota, in riferimento ai due locali di sgombero sopra menzionati, che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si nota infine che tra gli immobili indicati nell'atto di pignoramento è presente anche un altro locale di sgombero (fg. 29, part. 267, sub. 11) ubicato sempre al piano sottotetto dello stesso edificio sito in via Pistoia n. 20, il quale però non è stato valutato, in quanto il sig. Giudice, con provvedimento del 19/01/2021, ha disposto (esclusivamente per tale locale) la sospensione del processo esecutivo nelle more del giudizio di usucapione ancora pendente innanzi al Tribunale di Enna (procedimento di contenzioso civile n. 1375/2019 R.G.).

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di un'area urbana periferica, ubicata a nord-est del centro abitato di Centuripe.

La zona in esame è di tipo residenziale ed è stata edificata prevalentemente in epoca recente (anni 80-90) secondo degli schemi tipologici riconducibili alle case in linea o a schiera.

La zona in oggetto è altresì ben servita e ben collegata.

Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è discreta.

Geograficamente l'edificio in esame è individuato dalle seguenti coordinate: Latitudine = 14,742586; Longitudine = 37,626263.



Foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato a cui appartengono i locali pignorati



3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale i locali di sgombero, individuati nel lotto di vendita n. 4, sono liberi.

4. PROVENIENZA

I beni, individuati come lotto di vendita n. 4, appartengono per la quota di 1/1 al debitore esecutato [REDACTED]

Tale bene, così come si evince dalla certificazione notarile presente nel fascicolo di causa, è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 2954 stipulato il 29/11/1993 dal Notaio Gaetano Parisi di Centuripe e trascritto ad Enna il 16/12/1993 ai nn. 10870/9263. Nella nota di trascrizione di detto atto però si specifica che il sig. [REDACTED] ha acquistato tali beni in coniugato in regime di comunione dei beni.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 14/02/2019 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott. Alessandro Leonardi, Notaio in Regalbuto (EN), si evince che i vincoli e gli oneri giuridici, esistenti sugli immobili individuati nel lotto di vendita n. 4, sono:

ISCRIZIONI

Ipoteca legale iscritta ad Enna il **22/02/2010 ai nn. 1772/282**, a favore di Serit Sicilia S.P.A. Agente della Riscossione contro Spataro Salvatore, in dipendenza di ruolo esattoriale, di repertorio n. 156941/2008, emesso dalla Serit Sicilia S.P.A. in data 26/01/2010.

Importo ipoteca: € 2.365,34

Importo capitale: € **1.182,67**

PIGNORAMENTI

Pignoramento Immobiliare trascritto ad Enna, in data **8/1/2019, ai nn. 147/139**, a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa contro [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/1), derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 1051, emesso il 22/11/2018 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di



Centuripe, nella zona "B" di completamento.

In tale zona valgono le stesse prescrizioni indicate nel paragrafo corrispondente ("Situazione Urbanistica") del lotto di vendita n. 1.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato, a cui appartiene il locale di deposito pignorato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n. 674 del 10/07/1986;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1085 del 8/11/1989;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata dal Comune di Centuripe in data 13 settembre 1990.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo, effettuato presso i locali di sgombero in esame, il sottoscritto non ha riscontrato, rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 1085 del 8/11/1989, nessuna difformità.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

I locali di sgombero in esame sono conformi sotto il profilo catastale, in quanto lo stato reale dei luoghi coincide con quanto dichiarato e rappresentato negli elaborati catastali (visura e planimetria catastale).

7. CONSISTENZA

In generale per determinare la consistenza commerciale di un bene occorre preliminarmente omogeneizzare, mediante opportuni indici, tutte le diverse tipologie di superfici appartenenti all'immobile stesso e successivamente sommarle.

In particolare, ai fini estimativi, le superfici si distinguono in principali, secondarie ed esterne.

Le superfici principali sono quelle relative ai locali aventi funzioni primarie per l'uso a cui è destinato l'immobile, le superfici secondarie sono quelle porzioni dell'immobile aventi funzioni integrative, complementari o accessorie rispetto alla destinazione d'uso principale ed, infine, le superfici esterne sono le aree scoperte ad uso esclusivo o comune.

Ebbene, nel caso in esame, i locali di sgombero costituiscono delle pertinenze accessorie rispetto alle abitazioni sottostanti, per cui per omogeneizzare la loro superficie reale lorda a



quella principale delle abitazioni occorre applicare un opportuno indice che, in ambito peritale, si assume pari a 0,25.

Si rammenta che per superficie esterna lorda si intende, per definizione, l'area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota di m 1,50 dal piano del pavimento.

Tanto premesso dunque, rilevata la superficie esterna lorda dei locali di sgombero (alla quota di 1,50 m dal pavimento) attraverso l'ausilio delle planimetrie catastali, si è giunti alla conclusione che la superficie commerciale di tali locali è determinabile come di seguito riportato:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terzo	Uffici	4 mq	25%	1 mq
Terzo	Uffici	4 mq	25%	1 mq
	Totale	8 mq		2 mq

8. STIMA

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato, nel caso in esame, il procedimento 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 2021 nella zona in cui ricadono i locali oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	D2 (zona periferica)	450	620

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate degli immobili oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **500 €/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 dei due locali di sgombero è pari a:

$$\mathbf{V_m = P \times S = 500 \text{ €/mq} \times 2 \text{ mq} = \text{€ 1.000,00}}$$

Si precisa che, essendo l'immobile per intero di proprietà dei debitori esecutati, il valore della quota pignorata coincide con il valore di mercato complessivo calcolato (ossia € 1.000,00).



CONCLUSIONI**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 26 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità. Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Fanno parte integrante della presente relazione, oltre al verbale di sopralluogo, i seguenti documenti suddivisi per ciascun lotto di vendita come di seguito riportato:

LOTTO N. 1:

- 1) Atto di Permuta;
- 2) Documentazione Catastale;
- 3) Documentazione Progettuale;
- 4) Documentazione Fotografica;

LOTTO N. 2:

- 5) Documentazione Catastale;
- 6) Documentazione Progettuale;
- 7) Documentazione Fotografica;

LOTTO N. 3:

- 8) Documentazione Catastale;
- 9) Documentazione Progettuale;
- 10) Documentazione Fotografica;

LOTTO N. 4:

- 11) Documentazione Catastale;
- 12) Documentazione Progettuale;
- 13) Documentazione Fotografica.

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Enna, lì 20 giugno 2022

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

