

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 22/2021

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Evelia Tricani

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DEL CTU

Immobile in via Costantino n°11-13, 94100 – ENNA



Enna, 05/04/2022

L'esperto nominato (C.T.U.)



INDICE (Proc. 22/2021)

- **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DEL CTU**
- **ALLEGATI "A" (Avvisi – Verbali di sopralluogo – Istanze – Proroghe)**
 - *Allegato A.1:* Avvisi di Inizio Operazioni Peritali (Raccomandate PEC con ricevute).
 - *Allegato A.2:* Verbale di Sopralluogo del 06/12/2021.
 - *Allegato A.3:* Istanza di richiesta e concessione di Proroga al G.E. del 08/12/2021.
- **ALLEGATI "B" (Agenzia del Territorio di Enna Catasto)**
 - *Allegato B1:* Visura catastale.
 - *Allegato B2:* Mappa catastale.
 - *Allegato B3:* Planimetria catastale.
- **ALLEGATI "C" (Rilievi grafici CTU e verifiche)**
 - *Allegato C1:* Rilievo Fabbricato del 06/12/2021.
 - *Allegato C2:* Sovrapposizione del rilievo CTU (in rosso) su Planimetria Catastale (in nero).
- **ALLEGATI "D" (Documentazione Tecnica–Urban. Comune di Enna)**
 - *Allegato D1:* Istanza di visione e richiesta atti dell'immobile all'UTC, del 09/11/2021.
 - *Allegato D2:* Determina Dirigenziale n°1381 del 19/07/2021 di cessazione attività di B&B.
 - *Allegato D3:* Certificato di Agibilità/Abitabilità n°06 del 15/01/2010.
- **ALLEGATI "E" (Foto)**
 - *Allegato E1:* Aerofoto con individuazione dell'Immobile.
 - *Allegato E2:* Foto Immobile (esterne e interne).
- **ALLEGATI "F" (A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica)**
 - *Allegato F1:* APE: n° 20220406-086009-81218
U.I.U. di via Costantino n°11-13, P.T-1°-2°
(Fg.39, Part.11901, Sub.7)

SCHEMA SINTETICA

Dati Catastali

Bene in ENNA, via Costantino n°11-13

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39/S, particella 11901, subalterno 7.

Stato occupativo:

Al sopralluogo del 06/12/2021, in presenza del comproprietario [REDACTED] e congiuntamente al custode avv. Trovato Angelo, il bene risultava disabitato.

Contratto di locazione in essere:

Nessun contratto di locazione in essere.

Comproprietari:

La proprietà dell'immobile fa capo a:

- ½ al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ½ alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valore di mercato del bene € 235.304,00

Costi per la regolarizzazione € 4.245,00

Prezzo a base d'asta (al netto delle decurtazioni) € 231.059,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

L'immobile pignorato è un fabbricato unifamiliare composto da un:

- P.T. con androne di ingresso ed un locale di sgombero (segnato catastalmente come locale caldaia)
- P.1° con locali destinati alla residenza: cucina, camere da letto, salotto, disimpegni, bagni etc
- P.2° con n°1 locale di sgombero, locali di sottotetto non abitabili a rustico ed una terrazza sovrastata

Anche se a P.T., sull'area di sedime del fabbricato, insistono altre U.I.U. ai civici 5-7-9 facenti parte della stessa fabbrica, essi sono unità totalmente autonome e non costituiscono fiscalmente condominio con la presente U.I.U. oggetto di pignoramento.

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- ½ di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, all'atto dell'acquisto coniugato ed in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- ½ di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, all'atto dell'acquisto coniugato ed in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. B)

- Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Dati identificativi: Fg. 39/S, Part. 11901, Sub. 7
- Dati del classamento: Cat. A/3 Classe 2
- Indirizzo: via Costantino n°11-13, Enna

- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/2003
Trascrizione in atti dal 13/05/2003 Repertorio n.: 10095 Rogante: GRECO
FILOMENA Sede: ENNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.
3712.1/2003)

1.4 Coerenze

L'ingresso unico e principale dell'immobile è prospiciente sulla via Costantino; lateralmente è confinante con altri immobili di altre proprietà; sul lato retrostante è prospiciente sulla via San Vito via dei Greci.

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

L'attuale Part. 11901 Sub. 7 risulta essere la ex Part. 6789 Sub. 2, a causa di allineamento mappe.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In comune di Enna
- Fascia/zona: semicentrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia prevalente: case di civile abitazione
- Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, villa-giardino, benzinaio.
- Principali collegamenti pubblici: bus navetta nelle vicinanze
- Collegamento autostradale: a circa 7 km

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. E)

- Edificio di n°3 piani fuori terra
- Struttura: muratura portante;

- Facciate: pietra faccia-vista regolare al piano terra mentre pietra faccia-vista irregolare al P.1°;
- Accesso: portone in ferro battuto e vetri;
- Scala interna: a rampe quasi parallele con gradini in marmo;
- Ascensore: non presente;
- Gli infissi sono in alluminio preverniciato, con vetri camera e corredati da tapparelle.
- Condizioni generali dello stabile: Discrete al P.T. e P.1°, pessime al P.2° e sottotetto;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. E)

- le pareti divisorie sono costituite da tramezzature in laterizio forato di spessore cm 10, opportunamente intonacati al civile e tinteggiati ed in buono stato di conservazione;
- le pavimentazioni di tutti gli ambienti interni al P.1° sono in parquet ad eccezione degli ambienti cucina e bagni che sono in gres ceramico il tutto in discreto stato di conservazione;
- vi sono n°2 ampi balconi che servono l'immobile e sono prospicienti sulla via Costantino così come anche la terrazza al P.2°;
- l'approvvigionamento idrico è garantito da erogazione diretta e da accumuli in vasche di riserva posizionate all'interno del fabbricato;
- le porte di collegamento interno sono in legno e si presentano in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio con vetri a camera corredati da tapparelle esterne;
- gli impianti, elettrico ed idrico, sono presenti efficienti ed adeguati all'unità immobiliare;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni), alimentati da una caldaia interno a gas metano posizionata a parete al P.2° del vano scala, non più alimentata e funzionante;

- per l'acqua calda sanitaria è previsto un boiler elettrico posizionato nei locali sottotetto;
- l'illuminazione artificiale dei locali, per le ore buie, è garantita da corpi illuminanti a incandescenza a soffitto;
- il grado di efficientamento energetico complessivo è scarso;
- il grado di rifiniture interne è di discreta qualità.

2.4 Breve descrizione della zona

L'intorno è caratterizzato da un abitato spesso vetusto di scarso pregio costruttivo.

2.5 Certificazione energetica (all. F)

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n° 20220406-086009-81218 del 06/04/2022; classe energetica "F" con prestazione energetica globale di 345,60 kWh/m² anno.

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

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

2 Al momento del sopralluogo, effettuato giorno 06/12/2021, in presenza e con la piena disponibilità del proprietario esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per come ha dichiarato e per come si è constatato l'immobile risulta disabitato ormai da qualche anno.

4. PROVENIENZA (vedi relazione notarile agli atti)

4.1. Attuali proprietari:

- ½ al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ½ alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX

- in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Filomena Greco di Enna in data 08/05/2003, repertorio 10095, trascritto in Enna in data 13/05/2003 ai n° 4260/3712 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari:

- ½ al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- ½ alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vedi certificazione notarile in atti, a firma del Notaio Alessandro Leonardi in Regalbuto alla data del 30/06/2021.

6. CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio: è una unità immobiliare singola, anche se a P.T., sull'area di sedime del fabbricato, insistono altre U.I.U. ai civici 5-7-9.

Quest'ultime sono unità totalmente autonome e non costituiscono fiscalmente condominio con la presente U.I.U. oggetto di pignoramento.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è risalente ad un periodo ante 1934 per come attestato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità del 2010.

Il fabbricato risulta ubicato da vigente P.R.G. in zona "A".

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è stato soggetto ad un riammodernamento risalente al 2003 ed assentito con Autorizzazione edilizia per opere interne con Prot. 157/03 del 15/05/2003.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Enna

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico-edilizio, da documentazione reperita al Comune di Enna presso il SUAP e l'Archivio comunale risulta (vedi allegati D):

- Determina Dirigenziale n°1381 del 19/07/2021 di cessazione attività di B&B.

L'attività di B&B era stata riclassificata nel 2017 e comunque è rimasta attiva fino a quando la titolare ha deciso di cessare l'attività nel 2021 per come sopra.

I locali interessati dall'attività di B&B sono: Salottino, Letto2 e Bagno2, con accesso anche indipendente dal vano scala oltre che dalla porta interna che prospetta sul Disimp.2.

- Certificato di Agibilità/Abitabilità n°06 del 15/01/2010.

7.2. Conformità edilizia

Per quanto concerne l'aspetto edilizio, è necessaria la presentazione S.C.I.A. di assestamento interna *conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente* (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37), all'UTC del Comune di Enna, riportante le piccole varianti interne per come da sovrapposizione tra lo stato di fatto e ciò che risulta in planimetria catastale (vedi *allegati C.2*).

Pertanto, ai fini della vendita, i costi tecnici stimati per la regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

- ✓ Ricevuta di versamento minimo di **€ 516,00**, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37 commi 2 e 3)
- ✓ L'onorario tecnico stimato per prestazione professionale inerente alla presentazione della S.C.I.A. di assestamento interno, è pari a:

€ 1.500 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) = € 1.903,00

Totale costi per SCIA = € 516,00 + € 1.903,00 = € 2.419,00

7.3. Conformità catastale

Per quanto concerne l'aspetto catastale, dalle richieste e dalle risultanze avute dall'Agenzia del Territorio tramite il sistema informatizzato SISTER con l'estratto della visura storica, dell'estratto di mappa e dalle planimetrie si evince che la consistenza, il classamento e di conseguenza la rendita catastale sono rimaste invariate negli anni. Si registrano soltanto, per come da sovrapposizioni tra rilievo CTU e planimetria catastale agli atti (vedi allegato C2), delle difformità lievi ma che comporteranno la redazione di un DOCFA di rettifica ed allineamento alla situazione odierna corrispondente al reale stato dei luoghi.

Pertanto, ai fini della vendita, i costi tecnici stimati per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

- ✓ redazione di n°1 DOCFA di aggiornamento che prevede la rielaborazione planimetrica:

€ 1.400 + (*Inarcassa 4%+IVA 22%*) + (*tributi spec. Catast. e imposte di bollo € 50*) =
€ 1.826,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale indicativa dell'unità immobiliare, è stata calcolata dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Rif. Norma UNI10750:2005 e DPR n.138 del 23/03/1998) come segue:

La superficie commerciale vendibile (a lordo delle murature) si calcola secondo il metodo delle superfici ponderate per come in appresso:

- locali principali e accessori diretti, 100% della superficie;
- locali di sgombero e accessori indiretti 50% della superficie.
- balconi, terrazze e simili 30% della superficie;
- le aree di pertinenza esterne (corti pavimentate, orti, etc) 25% della superficie;

TABELLA CALCOLO SUPERFICI			
	Dest. Uso Locali	S _{Netta}	S _{Lorda}
P.T.	Ingresso	mq 8,50	mq 55,00
	Locale di gombero	mq 19,60	
P.1°	Ingresso	mq 14,60	mq 194,00
	Disimp. 1	mq 13,80	
	Ripostiglio	mq 10,00	
	Bagno 1	mq 6,30	
	Cucina	mq 21,30	
	Salotto	mq 35,10	
	Disimp. 2	mq 4,70	
	Letto 1	mq 18,10	
	Salottino	mq 11,00	
	Letto 2	mq 10,60	
	Bagno 2	mq 2,20	
		Superf. Netta Tot. (S_N)	
P.2°	Loc. Sgombero (S _L)	mq 7,20	mq 11,00
	Sottotetto (S _L)	mq 96,00	mq 115,00
	Balconi + Terrazza	mq 38,30	

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie ponderata
Locali abitabili al P.T.	mq	55,00	50%	27,50
Locali abitabili al P.1°	mq	194,00	100%	194,00
Locale di sgombero al P.2°	mq	11,00	50%	5,50
Sottotetto (oltre ad h = 1,50 mt)	mq	115,00	50%	62,50
Balconi + Terrazza	mq	38,00	30%	11,40
				mq 301,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare: 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, etc, per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

La stima sarà effettuata secondo il principio del valore di mercato, ottenuto con il procedimento di stima *sintetico-comparativo e parametrico*, cioè il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una contrattazione di libero mercato.

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.

Assumendo come parametro di riferimento unitario il "*metro quadrato*", riferito alla superficie unitaria lorda, ed una volta scelto il valore unitario medio di massima frequenza, quest'ultimo estrapolato dalla media di valori di beni simili della zona, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima rispetto, appunto, al valore medio scelto.

9.2. Fonti d'informazione

La ricerca e la valutazione dei prezzi medi di mercato degli immobili simili a quello oggetto di valutazione è stata desunta in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le *agenzie immobiliari* su recenti compravendite avvenute in zona;

- presa visione delle pubblicazioni su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle Banche dati delle quotazioni immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

9.3. Valutazione immobile

Sulla base di quanto fin qui esposto e dell'esame delle condizioni dell'immobile, si reputa coerente considerare come valore unitario medio di massima frequenza: $V_U = € 860,00$

Di seguito si propone la *tabella dei parametri* basata *sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato* al fine di parametrizzare il "V_U".

TABELLA DEI PARAMETRI SULLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL FABBRICATO	
CARATTERISTICHE	Coefficienti
Vetustà	0,97
Ubicazione	1,03
Accessibilità	1,08
Area di pertinenza esterna all'immobile	1,00
Grado di finitura esterna	0,98
Grado di finitura interna	1,01
Esposizione	0,94
Luminosità	1,02
Panoramicità	1,03
Fruibilità spazi interni	1,02
Dotazione impiantistica	1,00
Incidenza muraria	0,94
P = Parametro medio dei Coefficienti	1,01

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi (come da tabella) si ricava un valore (P) che rappresenta il parametro moltiplicatore “corretto” di riferimento per il (V_U).

Ora è possibile ottenere il Valore unitario corretto dell’Immobile:

$$V_{UC} \text{ (dell'Immobile)} = V_U \times P = \text{€/mq } 860,00 \times 1,01 = \text{€/mq } 868,60$$

V_{UC} (Valore unitario corretto)

V_U (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell’immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$$V = V_{UC} \times S_{LR} = \text{€/mq } 868,60 \times \text{mq } 301,00 = \text{€ } 261.449,00$$

V (Valore dell’Immobile)

S_{LR} (Superficie lorda raggugliata)

9.4. 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.

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi: **€ 235.304,00**

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Per quanto sopra ed ai fini della vendita, si rende necessario sanare le criticità ostative comunque di rilevante impatto per la procedura, procedendo a tale scopo con le operazioni tecniche–amministrative da redigere secondo quanto espresso capitolo n°7, con associate le relative stime di massima dei costi.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato dell'immobile stimato, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, compresa riduzione del 10%, è pari a: € 235.304,00

Come da tabella seguente si evidenziano, infine, i costi finalizzati alla Regolarizzazione delle Difformità in essere, già precedentemente calcolati ed evidenziati, allo scopo di rendere vendibile l'Immobile in oggetto:

QUADRO COSTI per Regolarizzazioni	
S.C.I.A. di assestamento in sanatoria → Onorario + Versamento	€ 2.419,00
Aggiornamento Catastale → n°1 DOCCA	€ 1.826,00
COSTI TOTALI Stimati	€ 4.245,00

Prezzo a base d'asta del bene al netto delle decurtazioni (libero) = € **231.059,00**

Convinto di aver svolto il compito da Voi affidatomi nel migliore dei modi, il sottoscritto Arch. Cultreri Orazio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, gli elaborati grafici approntati e quant'altro ritenuto opportuno e di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed all'esecutato a mezzo posta ordinaria (raccomandata A/R).

Per 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. Inoltre, offre la piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Enna, 05/04/2022

L'esperto nominato (C.T.U.)

