

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 65/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: alloggio ubicato a Regalbuto (EN) in vicolo Nizza n. 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 1, è un'abitazione di tipo civile, ubicata a Regalbuto (EN) in vicolo Nizza n. 3.

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. 3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 132 mq, piano 1-2-3, rendita € 307,29.

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. 2) anch'essa pignorata, ma ubicata nel piano sottostante (piano terra) con accesso distinto e separato dalla via Platania;
- 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 DELL'ALLOGGIO (cfr. all. "rilievo fotografico")

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come lotto n. 1, è un'abitazione unifamiliare disposta al primo, al secondo e al terzo piano di un edificio costituito complessivamente da quattro piani e aggregato a schiera con altri fabbricati.

L'accesso all'abitazione avviene dalla via Nizza mediante una scala esterna che conduce, attraverso il portone d'ingresso, all'interno di un vano scala che collega il primo piano al secondo piano.

Il primo piano, adibito a zona notte, è composto da una saletta d'ingresso che disimpegna un bagno da un ripostiglio (adibito a scarpiera) e da tre camere da letto, di cui una matrimoniale con annesso balcone, una doppia anch'essa con annesso balcone ed una singola (sprovvista però di apertura esterna). L'altezza interna netta del primo piano è di circa 2,70 metri.

Il secondo piano, adibito invece a zona giorno, è composto da una saletta d'ingresso che disimpegna un bagno da un soggiorno e da una cucina. Si nota che queste due ultime stanze, a seguito dell'eliminazione del muro di divisione, costituiscono di fatto un unico ambiente "open space". Il secondo piano è, altresì, dotato di terrazzo (disposto lungo il prospetto che si affaccia su via Nizza) e di balcone (disposto lungo il prospetto che si affaccia su via Platania). L'altezza interna netta è di circa 2,80 metri nella cucina-soggiorno, mentre è variabile nella saletta d'ingresso e nel bagno da 2,95 m a 1,20 m.

Il terzo piano, infine, accessibile dall'interno attraverso una scala a chiocciola ubicata nella cucina oppure dall'esterno attraverso una scala che si diparte dal terrazzo, è composto da due locali di servizio, comunicanti tra di loro e adibiti ad uso lavanderia e stenditoio. L'altezza interna netta del terzo piano è variabile da 2,65 m a 2,20 m.

Internamente l'alloggio è rifinito e completo in ogni sua parte. In particolare la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di forma rettangolare, 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 caldaia standard, una rete di distribuzione di tipo a collettore 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 alluminio di colore bianco con chiusure oscuranti costituite da persiane anch'esse in alluminio di colore bianco. Il tetto è costituito in corrispondenza del secondo piano da una falda inclinata con soprastanti tegole alla portoghese in laterizio e al terzo piano da una porzione piana e da una porzione chiusa con la termocopertura.

Strutturalmente l'edificio è in muratura con solai piani probabilmente in latero-cemento.

Nel complesso l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione di qualche segno di umidità da condensa nel bagno al primo piano.

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO (cfr. all. "APE")

L'abitazione, denominata lotto n. 1, è un'immobile di classe Energetica "G" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **344,80 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di compravendita, è stato redatto, in data 1/3/2014, dal Geom. Giuseppe Labruna.

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale l'alloggio denominato lotto n. 1 è occupato, in qualità di comproprietaria e in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (come stabilito nella sentenza di separazione), da uno soltanto degli esecutati, ossia [REDACTED] a quale convive in tale abitazione con [REDACTED] figli.

4. PROVENIENZA

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

L'alloggio denominato lotto n. 1 è pervenuto ai debitori esecutati, in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita di repertori [REDACTED] stipulato il giorno



dal Notaio [REDACTED] e trascritto, ad Enna, il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore dei signori [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] dal Notaio [REDACTED] e trascritto, ad Enna, il giorno [REDACTED] nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [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")

- **Provvedimento di assegnazione della casa coniugale** sita a Regalbuto in via Nizza n. 3 alla [REDACTED] (debitrice esecutata). Tale provvedimento, derivante dalla sentenza di separazione n. [REDACTED] emessa dal Tribunale di [REDACTED] non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna.

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Enna il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 12/0/2014, 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 nr [REDACTED], a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario, di repertorio [REDACTED] emesso il [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **25/06/2019**, ai nr [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro [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. 1 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



anteriore al 1942 (periodo in cui non era necessario nessuna autorizzazione per costruire), ma è stata successivamente ristrutturata e sopraelevata di un piano.

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. EN0102265 del 03/08/2012**, depositata in Catasto con aggiornamento della planimetria, riguardante la variazione intervenuta per ampliamento e ristrutturazione dell'unità immobiliare ubicata in vicolo Nizza n. 3;
- **Certificato di abitabilità prot. n. 4110 del 06/03/2014** per essere l'unità immobiliare, ubicata in vicolo Nizza n. 3, adibita a civile abitazione.

Si nota inoltre che tale certificato di abitabilità è corredato a sua volta 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 anteriore 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;
- Dichiarazione di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte installatrici.

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 il terzo piano dell’immobile è del tutto abusivo, in quanto realizzato senza alcun titolo edilizio abilitativo.

Questa affermazione deriva dalle seguenti informazioni acquisite:

- 1) nel rilievo dell’esistente rappresentato nel progetto di cui alla C.E. n. 3/94 (i cui lavori previsti non sono stati mai realizzati) è indicata una stanza in più, al terzo piano, rispetto a ciò che è rappresentato nei disegni di cui all’autorizzazione n. 2269 del 19/05/1971, il che significa che non c’è continuità tra provvedimenti autorizzativi e opere realizzate (ossia che la stanza al terzo piano è stata realizzata abusivamente);
- 2) l’immobile in oggetto, così come si rileva dalla visura catastale storica e a seguito della dichiarazione prot. n. EN0102265 del 03/08/2012, passa da una consistenza di 6 vani distribuiti tra il piano 1 e 2 ad una consistenza di 7 vani distribuiti tra il piano 1, 2 e 3, il che di fatto conferma la realizzazione della stanza in più al terzo piano nel periodo compreso tra il giorno 13/11/1992 (data in cui è avvenuto il passaggio di proprietà) e il giorno 03/08/2012 (data in cui è stato denunciato l’ampliamento al Catasto).

Tanto premesso dunque, lo scrivente esperto ritiene che il terzo piano è abusivo, non è sanabile (viste le prescrizioni del P.R.G.), ma è demolibile.

Le spese occorrenti per la demolizione delle opere abusive possono essere congruamente stimate in 60,00 €/mc. Tale importo tiene in considerazione ogni onere occorrente per la completa demolizione del terzo piano con riguardo, pertanto, alla manodopera qualificata da impiegare, al nolo dei mezzi d’opera da utilizzare per la demolizione e per l’allontanamento dei materiali di risulta fino a scarica autorizzata, nonché gli oneri per l’accesso in scarica.

Tenuto conto, dunque, che la porzione di fabbricato in esame ha una superficie lorda di circa 30 mq ed un’altezza media di circa 2,50 metri si ottiene un volume di 75 mc, ossia si ottiene che la somma occorrente per la demolizione è di circa:

$$60,00 \text{ €/mc} \times 75 \text{ mc} = \mathbf{4.500,00 \text{ €}}$$



Oltre all'abuso "maggiore" come sopra descritto (ossia la realizzazione di un piano in più), va poi sottolineata anche la presenza di altri abusi "minori" (così come si evince dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto) consistenti essenzialmente nella eliminazione e/o realizzazione di alcuni tramezzi interni, ossia nello specifico: a) nell'eliminazione, al secondo piano, della parete tra il soggiorno e la cucina; b) nella realizzazione del ripostiglio al primo piano; c) nello spostamento di alcune porte interne al primo piano.

Ebbene tali difformità, poiché rientrano nella categoria degli interventi previsti dall'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001 (così come recepito dalla L.R. n. 16/2016), possono essere sanati attraverso una pratica di SCIA in sanatoria presentata al Comune ai sensi dell'art. 37, comma 1, del DPR 380/2001 (sempre così come recepito dalla L.R. n. 16/2016).

In tal caso i costi di regolarizzazione, comprensivi della sanzione pecuniaria minima di 516 € e dell'onorario del tecnico che deve espletare le pratica edilizie (sia al Comune che al Genio Civile), possono essere indicativamente quantificati in **€ 3.500,00**.

Si rileva infine, per maggiore chiarezza, che il rilascio dell'abitabilità non ha effetti sananti sugli abusi commessi (come ritenuto a livello popolare e purtroppo anche da alcuni tecnici del settore). Tale orientamento isolato, infatti, è stato superato da molti anni e oramai vige l'orientamento costante e maggioritario (Cons. di Stato IV n. 2456/2018, Cons. Stato, Sez. V, 4 febbraio 2004, n. 365) secondo cui il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità è finalizzato esclusivamente alla tutela dell'igienicità, salubrità e sicurezza dell'edificio, ma non ha, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, alcun effetto di sanatoria o condono implicito o esplicito (ossia anche a fronte di un eventuale riscontro della P.A. in sede di sopralluogo prima di rilasciare l'abitabilità).

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE (cfr. all. "planimetrie con indicazione delle difformità")

Sotto il profilo catastale l'unità immobiliare in esame non è conforme, in quanto tra la planimetria registrata al Catasto di Enna e lo stato di fatto esistono delle difformità.

Tali differenze sono riconducibili agli abusi edilizi minori descritti nel paragrafo precedente, alla presenza di due finestre accanto alla porta d'ingresso e all'esistenza della scala a chiocciola ubicata nella cucina al secondo piano che conduce al terzo piano.

Ebbene per regolarizzare da un punto di vista catastale tutte le sopraelencate difformità occorre presentare al Catasto una pratica di DOCFA per 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 **132 mq.**

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

Per determinare il valore dell'alloggio denominato lotto n. 1, 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 civili	B1 (zona centrale)	450	670

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 **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 dell'immobile è pari a:

$$V_m = P \times S = 500 \text{ €/mq} \times 132 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{66.000,00}$$



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. 1	€ 66.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 3.300,00
Riduzione del 3% per immobile occupato	€ 1.980,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.150,00
Costi di demolizione per il ripristino	€ 4.500,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 52.070,00

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) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 11) Planimetrie catastali con indicazione delle difformità;
- 12) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, li 26 maggio 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

