

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davivde Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **Unità immobiliare in Piazza Armerina (EN),
Via Santo Stefano n. 10**



Arch. Filippo Barreca
Via S. Agostino, 14 – Piazza Armerina (EN)
mail: arch.filippobarreca@alice.it – PEC: filippo.barreca@archiworldpec.it
Tel. 3473567067
CONSULENTE DEL TRIBUNALE



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Piazza Armerina (EN), via Santo Stefano n. 10

Categoria: A10 [Studio privato]

Dati Catastali: foglio 130, particella 2896 subalterno 9

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo effettuato il 21/03/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Enna in data 06/09/2019.

Codice identificativo del contratto: TXQ19T002303000VD.

Durata del contratto: dal 06/08/2019 al 05/08/2025.

Importo del canone: € 1.200,00

Comproprietari

Nessuno (i due debitori sono gli unici proprietari)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 91.000,00

da occupato: € 86.000,00



LOTTO UNICO

(Quota 1/1 Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Santo Stefano n. 10, appartamento ad uso studio privato posto al piano primo, composto da 7 locali, due servizi e tre balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile del Xxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx – Xxxxxx Xxxxxxxxxx dei Xxxxxx Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all.1)

Intestati: Xxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx – Xxxxxx Xxxxxxxxx dei Xxxxxx Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx. Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.130, part. 2896 sub. 9

dati classamento: categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale mq. 151, rendita catastale € 1.259,64.

Indirizzo: via Santo Stefano n. 10, piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 25/01/2005, pratica n. EN0004424 in atti dal 25/01/2005. DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 809.1/2005).

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/02/2007. Pratica n. EN0009556, in atti dal 05/02/2007 ABITAZIONE – STUDIO PRIVATO (n. 932.1/2007);

- Variazione del 05/02/2013, pratica n. EN0020754 in atti dal 05/02/2013. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13352.1/2013);

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/02/2007, prot. n. EN0009556;

1.4. Coerenze

Appartamento: da ovest in senso orario, via Santo Stefano, altra proprietà, via Emma, altra proprietà.



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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Piazza Armerina (EN)

Fascia/zona: B1/Centrale/PIAZZA GEN. CASCINO - VIA GUCCIO FILIPPO - VIA MONS. LA VACCARA - VIA ROMA - PIAZZA EUROPA - VIA GARIBALDI - VIA UMBERO I

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari, medie e superiori, chiese, cinema e negozi di alimentari, sono facilmente raggiungibili a piedi in 5/15 minuti.

Principali collegamenti pubblici: a circa 800 mt. dalla fermata autobus

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,3 Km. dalla S.S 117 bis, a circa 30 km. dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 3 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1967. L'area su cui sorge rispecchia il tipico tessuto urbano del quartiere centrale, con vie strette e case edificate in appoggio;

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco civile e tinteggiatura,
- accesso: da portone in legno su via Santo Stefano;
- scala interna: ad una rampa con gradini in cemento;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri; l'immobile appare in evidente stato di degrado, caratterizzato dal rigonfiamento e scrostamento dell'intonaco di rivestimento del prospetto. Si evidenzia inoltre su alcune parti della superficie muraria, la presenza di macchie di umidità, causate da infiltrazioni d'acqua, che risultano accentuate in corrispondenza dei balconi.

Occorrerebbe un intervento di manutenzione.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Studio privato, posto al piano primo, composto da ampio ingresso, 7 stanze ad uso studio professionale, due w.c e tre balconi (1 su via Santo Stefano e 2 su via Emma), il tutto in buono stato di conservazione;

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nei bagni fino al soffitto; alcuni soffitti rivestiti con cartongesso, altri decorati con cornice in gesso;
- pavimenti: in piastrelle di monocottura;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico e vetri doppi, scuri non presenti;
- porta d'accesso: dotato di due porte d'accesso, una immette nella sala d'aspetto, un'altra in un vano ad uso studio, entrambe blindate;
- porte interne: in alluminio con riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a pompa di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza;
- impianto di condizionamento: a pompa di calore;
- altezza dei locali: altezza media m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto. Ristrutturato a Dicembre dell'anno 2006, a seguito di autorizzazione edilizia n. 99/2006, al cambio di destinazione d'uso del locale da abitazione (A/3) a studio privato (A/10), rilasciata dal Comune di Piazza Armerina in data 03/10/2006.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area centrale di Piazza Armerina, paese di circa 21.000 abitanti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto all'immobile (scuole, chiese, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 622887 del 20/08/2019, classe energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 545,31 Kwh/m² anno.

La suddetta certificazione energetica non risulta aggiornata all'attuale dotazione impiantistica dell'immobile. Tuttavia in mancanza dello schema d'impianto e/o del controllo di efficienza



energetica rilasciata dal manutentore, non è possibile al momento registrare il nuovo APE nel Sistema APE Sicilia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato il 21/03/2024, l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 3)

Dalla documentazione acquisita risulta un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Enna in data 06/09/2019.

Codice identificativo del contratto: TXQ19T002303000VD.

Durata del contratto: dal 06/08/2019 al 05/08/2025.

Importo del canone: € 1.200,00

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

Xxxxxx XXXXXXXXXXXXX – XXXXXX XXXXXXXX dei XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, dal 01/02/2006.

In forza di atto di compravendita in autentica notaio dottor Grazia Fiorenza, notaio in Enna, in data 01/02/2006, rep. n. 27507, racc. n. 10720; registrato ad Enna il 02/02/2006 al n. 230 e trascritto ad Enna in data 03/02/2006 al n. 1542 registro generale ed al n. 1015 registro particolare.

Contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per acquisto con atto in autentica Notaio Aldo Barresi di Enna in data 15/04/1996, rep. n. 9760, racc. n. 4357, registrato ad Enna il 02/05/1996 al n. 1114 serie U e trascritto ad Enna il 19/04/1996 ai nn. 3038/2707, dai sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX



(XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX o XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX in XXXXXXX, nata a XXXXXXX il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXX XXXXX in XXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa **Maria Chiara Bartole** Notaio in **Bologna** alla data del **08/01/2024**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)**) alla data del **10/04/2024** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/11/2007, Registro Particolare n. 2132, Registro Generale n. 1255, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Fiorenza Grazia in data 28/11/2007, rep. 29619/12002.

a favore: Credito Emiliano S.P.A., con sede in Reggio Emilia (RE), c.f. 01806740153

contro: XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX – XXXXXXX XXXXXXXX dei XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. xxxxxxxxxxxx.

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava per il diritto di proprietà del bene oggetto della presente perizia per la quota di 1/1.



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01/12/2023 nn. rep. 1021/1023, trascritto il 05/01/2024, reg. generale n. 146, reg. particolare n. 125; contro Xxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXX – Xxxxxx XXXXXXXXXXXX dei Xxxxxxx XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, con sede in Xxxxxx XXXXXXXX (XX), C.F. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Credito Emiliano S.P.A., con sede in Reggio Emilia (RE), c.f. 01806740153.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non risulta amministrato da alcuno studio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nessuno

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in Zona A1 – Centro Storico e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- Autorizzazione edilizia n. 1 del 20/01/2005 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina alla sig.raXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX (ex proprietaria), per i lavori di frazionamento di due unità immobiliari urbane, senza variazione della destinazione d'uso, site in via Emma n. 10 del Comune di Piazza Armerina, identificate in catasto al Fg. 130, part.lla 2896 sub 2. Pratica edilizia 157/2004.
- Autorizzazione n. 99 del 03/10/2006, rilasciata dal Comune di Piazza Armerina alla XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX, per la variazione della destinazione d'uso del locale sito in via Santo Stefano n. 10, censito al N.C.E.U. al Fg. 130, part. 2896 sub 6, da abitazione (A/3) a studio private (A/10) con le relative opere interne come da elaborati grafici allegatii. Pratica edilizia n. 81/2006.
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità
Nessuno

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in quanto, rispetto al progetto autorizzato in data 03/10/2006 risulta una diversa distribuzione interna, a seguito dell'abbattimento di alcuni tramezzi e dell'apertura di alcuni vani porta sui tramezzi esistenti.

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria.

Costi stimati: € 2.200,00 (oneri e sanzioni). Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in quanto, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 05/02/2007 risulta una diversa distribuzione interna, a seguito dell'abbattimento di un tramezzo e dell'apertura di due vani porta e di un vano finestra sui tramezzi esistenti.

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione di n. 1 Docfa per aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Costi stimati: € 800,00. Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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
Studio privato – A10	mq.	151,50	100%	151,50
balconi	mq.	7,45	10%	0,74
		158,95		152,24
		mq. lordi		mq. commerciali
				In c.t.
				mq. 152,00

9 STIMA

9.1. 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.

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 su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione della banca dati OMI dell'Agenzia del territorio;
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023 Comune: Piazza rmerina

Fascia/Zona: Centrale/Piazza Gen. Cascino – via Guccio Filippo – via Mons. La Vaccara – via



Roma – Piazza Europa – via Garibaldi – via Umberto I

Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max 970,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 3,6 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Studio privato	A10	152,00	€ 650,00	€ 98.800,00
				€ 98.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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 Unico	€ 98.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	- € 4.940,00
• Riduzione del valore del 5% per presenza contratto di locazione	- € 4.940,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative	- € 3.000,00

Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 90.860,00

Quota 1/1

In c.t. € 91.000,00

Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni Occupato: € 85.920,00

In c.t. € 86.000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di locazione, registrato in data 06/08/2019, opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione non risulta essere congruo, poichè da indagini di mercato effettuate e dai valori di locazione previsti dall'Agenzia delle Entrate, compresi tra € 2,5/mq. ed € 3,60/mq. al



mese, per immobili destinati ad uso Studio privato, posti nella zona B1 del commune di Piazza Armerina; il canone annuo dovrebbe essere pari a:

3,00 €/mq. al mese x 152 mq. x 12 mesi = € 5.472,00

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alle criticità già descritte in ordine alla conformità edilizia e catastale del bene, non si segnala altro.

Il sottoscritto Arch. Filippo Barreca 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 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.

Piazza Armerina li: 10/05/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Filippo Barreca

ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale - (Estratto di mappa, Visura catastale storica, Planimetria catastale)
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Contratto di locazione
- 4) Titolo di proprietà
- 5) Ispezione Ipotecaria
- 6) Autorizzazioni edilizie
- 7) Rilievo Architettonico
- 8) Documentazione anagrafica
- 9) Verbale di sopralluogo

