

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 5/2023**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.re **Davide Palazzo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Piazza Armerina (En) via Padova 235-237



## INDICE

### **Dati Catastali**

#### **Lotto 1**

Locale artigianale in Piazza Armerina via Padova 235-237  
Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 136 particella 750 subalterno 51

#### **Stato occupativo**

Al sopralluogo occupato dal debitore

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni (\*)**

da libero: € 42.000,00

**(\*) VEDI PUNTO 6 DELLA RELAZIONE**

# LOTTO 1

(LOCALE COMMERCIALE/ARTIGIANALE)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina (En) via Padova 235-237 locale commerciale/artigianale (pizzeria da asporto) posto al piano terra composto da due locali e servizio igienico.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto. **Si precisa tuttavia, che il bene è stato acquistato al di fuori della comunione legale (all. 6, 16) in quanto bene che serve all'esercizio della professione della debitrice ai sensi dell'art. 178 c.c..**

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina (En) come segue: (all. 5)

Intestati:

Proprietà **1/1**

Dati identificativi: **fg. 136 part. 750 sub. 51**

Dati classamento: Cat. C/3 – classe 3 – Consistenza 58 mq – Sup. Cat. 58 mq – Rendita € 251,62

Indirizzo: via Padova 235-237 P S1

Dati derivanti da: Visura Catastale presso - Direzione Provinciale di Enna - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali.

### 1.4. Coerenze (all. 8)

L'unità immobiliare risulta coerente con quanto riportato in Catasto.

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

Non si sono riscontrate discrepanze

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (all. 11)

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: Residenziale

Destinazione: B1 di completamento con edifici isolati

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria come strade residenziali ed i relativi spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica con carenza di spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni, di urbanizzazione secondaria che includono gli asili nido e le scuole materne, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali, le attrezzature culturali e quelle sanitarie risultano scarse.

Servizi offerti dalla zona: carenti.

Principali collegamenti pubblici: la mobilità è affidata sostanzialmente ai mezzi privati.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo per SS 117bis.

## 2.2. **Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)**

Edificio di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a partire dall'anno 2001

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: diretto in alluminio anodizzato colore verde e vetri;
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. **Caratteristiche descrittive interne (all. 10)**

**Laboratorio artigianale (pizzeria)**, posto al piano terra o seminterrato composto da due locali un bagno e un antibagno.

Il locale principale (la pizzeria vera e propria) risulta ben illuminato da due ampie vetrate a tutta altezza.

Il locale secondario risulta illuminato da una finestra in vetro mattone senza affaccio diretto.

Il bagno è aerato e illuminato artificialmente.

- esposizione: singola su via Padova;
- pareti: in parte normalmente tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle;
- pavimenti: in piastrelle di gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura verde e vetri doppi;
- porta d'accesso: la stessa tipologia degli infissi;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldacqua murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e doccia;
- altezza dei locali: m. 3,50 circa;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: buone.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'area in cui sorge il complesso immobiliare e di cui fa parte l'immobile della presente relazione è ubicata nella parte a Est dell'abitato di Piazza Amerina. Si tratta di una zona di completamento.

#### **2.5. Certificazioni energetiche (all.7)**

Il laboratorio risulta censito al catasto energetico attestato n. 20240106-086014-90099 del 6/01/2024 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 107,40 kWh/m<sup>2</sup>anno.

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

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4)**

Per l'impianto elettrico all'interno dell'unità immobiliare è stato possibile reperire la relativa certificazione che viene allegata al numero 4.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 2)**

L'immobile è dotato di certificato di agibilità n. 12551 del 12/06/2012 vedi allegato 2.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene (all. 1)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla presenza e collaborazione della parte debitrice, la stessa ha dichiarato che l'immobile risulta libero in quanto funzionale allo svolgimento della propria attività professionale fino a poco tempo prima.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

### **4 PROVENIENZA**

#### **4.1. Attuali proprietari (all. 6)**

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Maria Bonomo in data 12/12/2011 rep nn. 49790 registrato a Palermo al n. 6583 il 24/09/2012 e trascritto a Enna in data 24/06/2012 ai nn. 8202/7101.

## 4.2. Precedenti proprietari (all. 12)

Il bene era di proprietà dei coniugi

per averlo acquistato dalla

con atto di compravendita del 17/01/2006 registrato il 27/01/2006 per averlo edificato su terreno acquistato con atto in autentica Notaio M. P. Renda di Piazza Armerina in data 16/12/2003 rep. 63610/16817 registrato a Enna al n. 733 in data 29/12/2003, trascritto il 30/12/2003 ai nn. 14501/12791.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 13)

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. 13) alla data del si evince:

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

I vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente riguardano quelli di carattere generale derivanti dagli atti di compravendita e quelli di carattere particolare esplicitamente citati negli atti di compravendita.

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

- Pignoramenti

Pignoramento del 13/01/2023 rep. 27/2021 trascritto il 06/03/2023 ai nn. 1746/1531

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CRIAS Cassa Regionale per le Imprese artigiane con sede in Catania c.f. 00239850878

## 6 CONDOMINIO (all. 14)

**L'immobile è amministrato dallo Studio Concetto Disano con sede in Piazza Armerina e lo stesso ad oggi nonostante ripetuti solleciti sia scritti e sia telefonici non ha fornito le informazioni richieste e utili alla pratica in oggetto vedi all.14.**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

- Vedi sopra

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

\*\*\*\*\*

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 2-3-5-8-15)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di è parte il bene pignorato risulta azionato da vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in Z.T.O. (All. 3) "B1 di completamento con edifici isolati" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il locale pignorato nasce come deposito (sub 26 cat. C2) e successivamente viene trasformato prima in locale commerciale (sub 50 cat. C1) e poi in locale artigianale (sub 51 cat. C3).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 2-3-5-8-15):

- Concessione Edilizia n. 15 del 28/02/2001;
- Autorizzazione cambio uso n. 142 del 20/12/2011;
- Agibilità n. 349 del 05/01/2011;
- Agibilità n. 12551 del 12/06/2012;

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati.

### 7.3. Conformità catastale (all. 8)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

## 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/a 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
Locale comm/artig.	mq.	63,0	100%	63,0
<b>63,0 mq lordi</b>				<b>63,0 mq commercial</b>

### 9.1. Criteri

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 stimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
- COMPRAVENDITA del 12/09/2012 –
- AGENZIE IMMOBILIARI DEL LUOGO.

### 9.3 Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale commerciale	C3	63,0	€ 700,00	€ 44.100,00

### 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

Valore Lotto	€ 44.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 2.205,00
Spese condominiali insolute (*)	€ _____
<b>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni in c.t.</b>	<b>€ 42.000,00</b>

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.

(\*) Vedi punto 6.



## 10 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono emerse criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

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

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.

Con ossequio.

Nicosia li: 10/01/2024

l'Esperto Nominato

### ALLEGATI

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Agibilità
- 3) Stralcio PRG
- 4) Conformità impianto elettrico
- 5) Visura storica locale artigianale
- 6) Atto notarile 2012
- 7) Ape
- 8) Planimetria catastale
- 9) Foto esterne
- 10) Foto interne
- 11) Vista d'insieme con ubicazione immobile
- 12) Atto notarile 2006
- 13) Formalità
- 14) Richiesta e sollecito amministratore
- 15) Documentazione edilizia
- 16) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio