



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**

GIUDICE DOTT. NUNZIO NOTO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 40/2020 R.G.E.**



CONTRO



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



**LOTTO DI VENDITA N. 1***FABBRICATO IN CERAMI ALLA VIA ACQUANUOVA N. 19***1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO "A"**

L'immobile, denominato nella presente relazione come corpo "A", è un fabbricato ubicato a Cerami (EN) in via Acquanuova n. 19.

Il cespite in oggetto è una casa unifamiliare di tipo economico disposta su quattro livelli, con un solo lato prospiciente su strada e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati all'interno di un isolato urbano.

L'edificio è stato costruito (nel suo impianto originario) in epoca antecedente al 1942, ma è stato successivamente sopraelevato nel 1974.



*Fabbricato oggetto di pignoramento*

Catastralmente il fabbricato è identificato dai seguenti dati:

- **foglio 32, particella 760** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 110 mq, piano T-1-2-3, rendita € 245,83.

Coerenze: il fabbricato pignorato confina a nord e ad est con il fabbricato - particella 1894, a sud con la via Acquanuova e a ovest con il fabbricato - particella 759.



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

Si nota altresì che l'immobile in esame è stato pignorato soltanto in proporzione alla quota di spettanza del debitore esecutato, ossia soltanto per la quota di comproprietà pari ad 1/2.

### **CORPO "A1"**

L'immobile, denominato nella presente relazione come corpo "A1", è un terreno incolto ubicato all'interno del centro abitato di Cerami (EN) ed, in particolare, è posto lungo la via Giuseppe Mazzini (traversa di via Acquanuova).

Tale terreno può considerarsi come una pertinenza del fabbricato denominato corpo "A", in quanto dista da esso soltanto 30 metri circa.



*Porzione di terreno oggetto di pignoramento*

Catastalmente l'immobile in esame (corpo "A1") è identificato dai seguenti dati:

- **foglio 32, particella 691** (catasto fabbricati), categoria unità collabente, piano T-1.

Coerenze: il terreno pignorato (corpo "A1") confina a nord con il fabbricato identificato dalla particella 690, a sud e a ovest con il fabbricato identificato dalla particella 1811 e a est con la via Mazzini.

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

Si nota altresì che l'immobile in esame è stato pignorato soltanto in proporzione alla quota di spettanza del debitore esecutato, ossia soltanto per la quota di comproprietà pari ad 1/2.



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nella zona centrale del paese di fronte al Municipio.

Tale zona 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 di forma rettangolare con il lato corto su strada, in genere a due o tre elevazioni, costituite normalmente da uno o due ambienti per piano e con la scala lungo uno dei lati ciechi.

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 al municipio, sono state rilevate le seguenti attrezzature o attività di tipo collettivo: scuole pubbliche, ufficio postale, chiese e bar.



*Foto aerea con indicazione del fabbricato e del terreno pertinenziale*

### 2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO (CORPO A)

Il bene immobile, denominato come corpo "A", è un alloggio di tipo economico disposto su quattro piani sovrapposti collegati tra di loro da una scala disposta lungo il lato retrostante del fabbricato.



L'alloggio, direttamente accessibile dalla strada, è composto da un piano terra (di altezza interna netta pari a 2,50 m) costituito da un corridoio, un vano soggiorno e una cucina, da un piano primo (di altezza interna netta pari a 2,75 m) costituito dal vano scala e una camera da letto, da un piano secondo (di altezza interna netta pari a 2,80 m) costituito dal vano scala una camera da letto e un bagno ed, infine, da un piano terzo (di altezza interna netta variabile da 2,45 m a 1,95 m) costituito da un disimpegno che separa un vano ripostiglio dalla veranda posta sopra il terrazzo.

Strutturalmente l'edificio è in muratura di pietrame squadrato e malta cementizia per quanto riguarda la costruzione già esistente e in muratura di blocchi semipieni di cemento vibrocompresso e malta cementizia per la parte successivamente sopraelevata. Gli orizzontamenti, invece, sono costituiti da solai in ferro e tavelloni.

Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate ma sono anche piuttosto ammalorate e degradate. I serramenti esterni sono invece costituiti da doppi infissi prevalentemente in alluminio aventi dal lato interno, come chiusura oscurante, degli sportelli.

Internamente il pavimento è al piano terra in gres porcellanato di colore chiaro, al primo piano in marmettoni di cemento a scaglie di marmo e negli altri piani in ceramica colorata. Il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica colorata, mentre la scala è pavimentata in marmo. Le pareti e i soffitti delle stanze sono intonacate e pitturate (anche se in alcune zone ammalorate soprattutto al terzo piano). Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono nella rete fognaria cittadina.

Nel complesso l'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

### **2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO (CORPO A)**

L'alloggio, di cui al corpo A, è un'immobile di classe Energetica "**G**" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **258,21 kWh/m<sup>2</sup> anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice 20220112-086008-51760 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).



**3. STATO OCCUPATIVO**

Allo stato attuale l'alloggio "A" è libero, mentre il terreno "A1" è in stato di abbandono.

**4. PROVENIENZA**

Allo stato attuale i beni individuati come lotto di vendita n. 1 (corpi "A" e "A1") risultano essere, per la quota di 1/2 ciascuno, in comproprietà tra [REDACTED]

Tali beni, così come si evince dalla certificazione notarile del 15/12/2020 (presente nel fascicolo di causa), sono pervenuti a ciascun comproprietario come segue:

- per la quota di 2/18, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il giorno 21/09/1988, in forza della denuncia di successione integrativa registrata a Nicosia il 04/09/1997 al n. 303 vol. 167 e trascritta in data 24/09/1997 ai nn. 7797/7125;
- per la quota di 4/18, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il giorno 11/09/1995, in forza della denuncia di successione registrata a Nicosia il 28/07/1997 al n. 302 vol. 167 e trascritta in data 24/09/1997 ai nn. 7780/7109;
- per la quota di 3/18, a seguito della morte di [REDACTED] avvenuta il giorno 04/06/2008, in forza della denuncia di successione registrata a Nicosia il 04/11/2008 al n. 14 vol. 14 e trascritta in data 11/12/2008 ai nn. 13005/10007.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile del 15/12/2020 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio di Pavia, si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili oggetto della presente procedura sono:

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca giudiziale** iscritta ad Enna il **25/02/2020 ai nn. 2074/85**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (relativamente alle quote di propria spettanza), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 10/09/2014, di repertorio n. 7955.

Importo ipoteca: € 15.000,00

Importo capitale: € **13.865,77**

**PIGNORAMENTI**

**Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **13/11/2020**, ai nn. **7424/5592**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (relativamente alle quote di propria spettanza), derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 5954, emesso il 02/10/2020 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania.

## 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 Cerami, nella zona A (ossia all'interno del centro storico urbano).

In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica attuati per iniziativa pubblica attraverso piani di recupero (art.20, L. 457/78).

### 6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1942 (periodo in cui non era necessaria alcuna autorizzazione per costruire) ed è stato successivamente (nel 1975) sopraelevato di un piano. Tale intervento è stato reso legittimo con la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 4 del 22/01/1996**.

### 6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto non ha riscontrato, rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 4 del 22/01/1996, nessuna difformità.

### 6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Il fabbricato (corpo "A") è conforme sotto il profilo catastale, in quanto le planimetrie catastali e i dati riportati nella visura catastale sono corrispondenti con lo stato di fatto, nonché coerenti con i disegni del progetto approvato.

Il terreno (corpo "A1") è invece difforme sotto il profilo catastale, in quanto dalla visura catastale si desume che sopra il terreno vi sia un fabbricato collabente (ossia degradato e non agibile), mentre in realtà su di esso non insiste nessun tipo di fabbricato.

Tale difformità è facilmente regolarizzabile mediante l'elaborazione di due pratiche catastali (Tipo mappale e Docfa per demolizione totale del fabbricato).

I costi di regolarizzazione per l'espletamento delle suddette pratiche catastali, ivi comprese le imposte, ammontano a circa 650,00 €.



**7. CONSISTENZA**

Per determinare la consistenza commerciale del fabbricato (corpo "A") 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 **110 mq**.

Per determinare invece la consistenza commerciale del terreno (corpo "A1"), considerato come pertinenza del fabbricato, si considera la superficie reale del terreno stesso (così come si evince dalla visura catastale al catasto terreni), ossia **55 mq** e si moltiplica tale valore per un coefficiente di omogeneizzazione (che in ambito peritale per tal caso) è pari al 10%.

La consistenza commerciale complessiva del cespite in esame (corpi "A" e "A1") sarà pertanto pari a:

$$S = 110 \text{ mq} + (55 \text{ mq} \times 10\%) = \mathbf{115,5 \text{ mq}}$$

**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 1° semestre del 2021 nella zona in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	B1 (zona centrale)	280	400

Tanto premesso dunque il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (centralità, accessibilità, panoramicità, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, stato di manutenzione e conservazione, etc.) rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione, ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **320 €/mq**.



Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$V_m = (P \times S) - C \quad \text{dove:}$$

$V_m$  = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima

$P$  = Prezzo di mercato unitario

$S$  = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

$C$  = Costi di regolarizzazione

si perviene che il valore complessivo del fabbricato è pari a:

$$V_m = (P \times S) - C = (320 \text{ €/mq} \times 115,5 \text{ mq}) - 650 \text{ €} = \text{€ } \mathbf{36.270,00}$$

Il valore della quota pignorata al debitore esecutato è invece pari a:

$$V = V_m \times 1/2 = \text{€ } 36.270,00 \times 1/2 = \text{€ } \mathbf{18.135,00}$$

Il bene immobile, oggetto della presente valutazione (corpi "A" e "A1"), non è materialmente divisibile secondo le quote di appartenenza dei due comproprietari ( di cui uno debitore e l'altro non debitore).





**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**

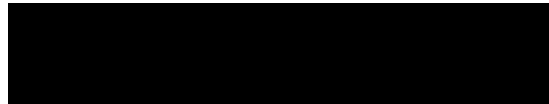
GIUDICE DOTT. NUNZIO NOTO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 40/2020 R.G.E.**



CONTRO



**RELAZIONE INTEGRATIVA**

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, con studio tecnico ad Agira (EN) in via Padre Pino Puglisi n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, a seguito del richiamo all'udienza del 23.11.2022 da parte del Giudice dott. Nunzio Noto, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere al seguente quesito:

*“chiarisca l'esperto in che modo possa procedersi allo scioglimento della comunione dei beni pignorati”.*

Nella medesima udienza, infine, il signor Giudice rinviava all'udienza del 25.01.2023 per l'esame della consulenza dell'esperto in merito a tale circostanza.

Nel periodo intercorso (dal richiamo alla stesura della presente relazione) il sottoscritto, al fine di rispondere al quesito posto, ha preliminarmente provveduto a riesaminare la propria relazione di stima depositata agli atti in data 14/01/2022.

**2. DESCRIZIONE, PROPRIETÀ E VALORE DEI BENI PIGNORATI**

I beni pignorati, così come si evince dalla relazione di stima del 14/01/2022, sono stati suddivisi in tre lotti come di seguito riportato:

**Lotto 1**

Il lotto n. 1 è costituito da un fabbricato residenziale ubicato a Cerami (EN) in via Acquanuova n. 19, censito al foglio 32 particella 760 (catasto fabbricati), con annesso terreno pertinenziale ubicato in via Giuseppe Mazzini (traversa di via Acquanuova), censito al foglio 32 particella 691 (catasto fabbricati).

Il suddetto fabbricato è disposto su quattro piani ed ha complessivamente una superficie catastale pari a 110 mq, mentre il terreno pertinenziale ha una superficie complessiva di 55 mq.

Allo stato attuale i beni individuati come lotto n. 1 risultano essere, per la quota di 1/2 ciascuno, in comproprietà tra [REDACTED]

Il più probabile valore di mercato del lotto n. 1 è di **€ 36.270,00**.

Il valore della quota pignorata al debitore esecutato è invece pari ad **€ 18.135,00**.

