

Tribunale di Enna

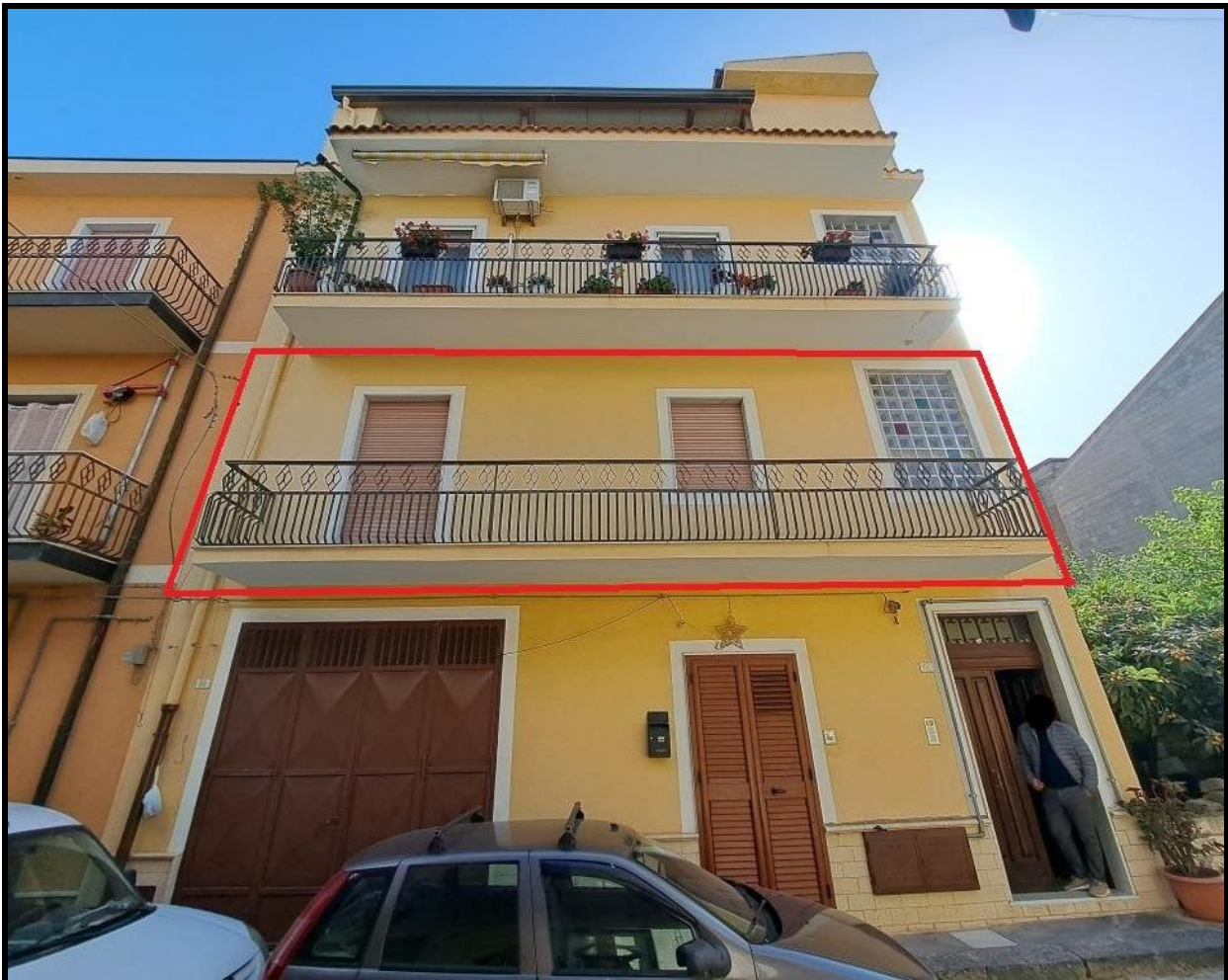
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 80/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: appartamento in Catenanuova - via A. Diaz, 57



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile denominato nella presente relazione come lotto n. 1, pignorato per la quota di 1/1, è un appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano di un edificio sito a Catenanuova (EN) in via Armando Diaz n. 57.

Il fabbricato, nel suo insieme, è composto da quattro piani, per complessivi tre abitazioni (una al piano terra, una al primo piano ed una al secondo piano), un'autorimessa (al piano terra) ed un locale di deposito con annessa terrazza (al terzo piano).

Le unità immobiliari al piano terra hanno accessi indipendenti direttamente dalla strada, mentre le unità immobiliari ai piani superiori sono accessibili dalla strada attraverso un corpo scala in comune.

L'edificio è libero da tre lati e confina a nord-est con la via A. Diaz, a sud-est con il fabbricato identificato con la part. 244, a sud-ovest con la corte annessa al fabbricato identificato con la part. 243 e a nord-ovest con la corte annessa al fabbricato identificato con la part. 547.

L'appartamento pignorato, denominato lotto n. 1, è attualmente identificato in Catasto dai seguenti dati:

foglio 1, particella 563, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 99 mq, piano 1, rendita € 196,25.

Si nota che 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, a cui appartiene l'immobile in oggetto, ricade in una zona semicentrale ubicata a nord-ovest dell'agglomerato urbano di Catenanuova.

Il tessuto urbano di questa zona, formatosi negli anni '70, è di tipo a scacchiera, ossia è costituita da isolati delimitati da una rete stradale a maglia pressoché ortogonale.

La tipologia edilizia prevalente è quella di edifici adibiti ad abitazioni di tipo economico e/o civile, disposti a filo del marciapiede della strada e costituiti in genere da tre piani fuori terra con un appartamento per piano, vano scala in comune e vano garage al piano terra.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto tutte le vie secondarie della zona fanno capo ad un'arteria principale del centro abitato, ossia la strada provinciale SP23/B (denominata all'interno del centro abitato anche Via Libertà e Corso V. Emanuele III) dalla quale è possibile recarsi in ogni direzione (centro del paese, autostrada, etc.).



L'area urbana in esame è adeguatamente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze al fabbricato sono stati rilevati le seguenti strutture e attività di tipo collettivo: scuola media (a circa 200 m), supermercato (ARD Discount a circa 200 m), ufficio postale (a circa 400 m) e Comando di Polizia Municipale (a circa 500 m).

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (cfr. all. Documentazione fotografica)

L'appartamento in esame è composto all'ingresso da un corridoio che disimpegna due camere da letto, un vano salotto, una cucina e un bagno.

Al servizio dell'abitazione vi sono anche due ampi balconi disposti rispettivamente lungo il prospetto antistante e lungo quello retrostante.

Strutturalmente l'edificio è in muratura. I muri, costituiti da blocchi arenari, sono resi solidali tra di loro mediante cordoli in cemento armato. I solai sono in latero-cemento.

Esternamente il prospetto principale è intonacato e pitturato, mentre le aperture sono tutte corredate da cornici in pietra bianca. Gli altri prospetti sono solo intonacati. I serramenti sono in legno di douglas con chiusure oscuranti costituite da avvolgibili in plastica con cassonetto interno.

Internamente la pavimentazione è prevalentemente in marmo. Le pareti sono rivestite prevalentemente da carta da parati mentre i plafoni sono tinteggiati con pittura lavabile di tipo "ducotone". Le pareti in corrispondenza del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 metri. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico-fognario e citofonico. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V, è del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina.

Nel complesso l'immobile, a giudizio dello scrivente, possiede:

- una discreta disposizione e fruibilità degli spazi interni;
- una discreta esposizione;
- un buona accessibilità dall'esterno;
- una buona luminosità e ventilazione dei locali;
- una buona prospicenza verso l'esterno;
- delle opere di finitura di livello medio;
- degli impianti tecnologici sufficienti per soddisfare le esigenze degli utenti;



- un servizio igienico dotato di tutti i sanitari e funzionante;
- un normale stato generale di conservazione e manutenzione.

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

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica "F" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **98,37 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto, è identificato con codice n. 20250227-086006-39403 del 27/02/2025 presso il Catasto degli APE.

3. STATO OCCUPATIVO

L'appartamento (lotto n. 1) è utilizzato come abitazione saltuaria dal proprietario (uno dei debitori esecutati), il quale ha la residenza principale in un altro luogo.

4. PROVENIENZA

Il bene pignorato, denominato lotto n. 1, è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza dell'atto di donazione di repertorio n. 17006, stipulato il giorno 5/1/2001 dal notaio Aldo Barresi di Enna e trascritto, sempre ad Enna, il giorno 19/1/2001 al numero di registro generale 522 e numero di registro particolare 477 (cfr. all. "Atto di donazione").

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo di causa si evince che, alla data del 12/01/2024, i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sull'immobile (lotto n. 1) sottoposto alla procedura esecutiva in oggetto sono quelli di seguito riportati:

- **Ipoteca giudiziaria** iscritta ad Enna il **21/09/2015 ai nn. 7103/448**, a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso il 16/04/2015 dal Tribunale di Arezzo al n. 1235/2015 di repertorio.
Importo capitale: Euro 51.545,68
Importo ipoteca: **Euro 70.000,00**
- **Ipoteca legale** iscritta ad Enna il **26/06/2009 ai nn. 6586/767**, a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente Della Riscossione di Enna contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto emesso il 08/05/2009 dalla Serit Sicilia



S.p.A. al n. 20573/2008 di repertorio.

Importo capitale: Euro 1.369,23

Importo ipoteca: **Euro 2.738,46**

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **12/01/2024**, ai nn. **321/286**, a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 15/12/2023, di repertorio n. 1009/2023.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato (di cui fa parte l'immobile pignorato) ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona B sottozona B1.

Si definisce "sottozona B1" la parte urbana consolidata di ristrutturazione.

In tale zona sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale.

Gli interventi sopra elencati, tuttavia, sono ammessi purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice volumetrico fondiario: $lvf = 3.20$ mc/mq;
- Altezza massima: $h = 10,50$ mt;
- Numero di elevazioni fuori terra: $n = 3$;
- Distanze dai fabbricati = nulla o 10,00 mt;
- Distanze dai confini del lotto = nulla o 5,00 mt;
- Distanze dai confini stradali: è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato (di cui fa parte l'immobile denominato lotto n. 1) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli (*cf. all. "documentazione edilizia"*):

- **Nulla Osta n° 102 del 28/06/1971**, rilasciato dal Comune di Catenanuova a [REDACTED] [REDACTED], per la costruzione di una casa per civile abitazione composta da piano terra e piano primo da realizzare in via Armando Diaz n. 57;
- **Nulla Osta n° 7 del 21/02/1974**, rilasciato dal Comune di Catenanuova a [REDACTED] [REDACTED] per l'ampliamento del primo piano e la sopraelevazione del secondo piano della casa ubicata in via Armando Diaz n. 57.



6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato nell'appartamento al primo piano (lotto n. 1), il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto di cui al Nulla Osta n° 7 del 21/02/1974, una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente realizzazione di alcune pareti divisorie ed eliminazione di altre (di cui una portante).

Ebbene tale difformità può essere regolarizzata in ottemperanza all'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001, così come recepito con modifiche dall'art. 10, comma 1, della L.R. n. 16/2016, il quale statuisce che:

“1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente”

e in ottemperanza all'art. 37, comma 1, del DPR 380/2001 (così come recepito in modo dinamico dall'art. 1, della L.R. n. 16/2016, poi modificato dalla L.R. n. 27/2024 in recepimento al “Decreto Salva Casa”), il quale stabilisce che:

“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.”

Si nota che, nel caso in esame, i costi di regolarizzazione (ossia quelli relativi alla sanzione pecuniaria minima e all'onorario del tecnico che deve espletare le pratica edilizie sia al Comune che al Genio Civile) ammontano indicativamente ad **€ 3.450,00**.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (*cf. all. “documentazione catastale”*) è emerso che l'appartamento al primo piano è conforme sotto il profilo catastale.

7. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza commerciale dell'unità immobiliare in esame 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 99 mq.

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'appartamento, 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 1° semestre del 2024 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)	410	610

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (accessibilità, servizi e attrezzature, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, etc.) rilevate nell'appartamento oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **550 €/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 urbanistica

si perviene che il valore complessivo dell'immobile in esame è pari a:

$$V_m = (P \times S) - C = (550 \text{ €/mq} \times 99 \text{ mq}) - 3.450 \text{ €} = \text{€ } 51.000,00$$

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 8 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) Atto di donazione del 5/1/2001;
- 3) Documentazione catastale;



- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Con ossequio.

Agira, lì 3 marzo 2025

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

