

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 80/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Nunzio Noto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5: garage e cantina in Catenanuova - via Centuripe, 26



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile denominato nella presente relazione come lotto n. 5, pignorato per la quota di 1/1, è un fabbricato adibito in parte a garage e in parte a cantina, ubicato a Catenanuova (EN) in via Centuripe n. 26.

Tale fabbricato, disposto su un unico piano seminterrato, è dotato di un'ampia corte circostante, di cui una parte è utilizzata come stradella di accesso (dalla via Centuripe) al fabbricato in oggetto e ai lotti di terreno sottostanti (fino a giungere alla via Pantorno).

L'edificio confina a nord-ovest con la via Centuripe, a sud-ovest con il lotto edificato censito alla part. 658, a sud-est con il lotto edificato censito alla part. 618 e a nord-est con la stradella privata identificata con la part. 1261.

L'immobile pignorato, denominato lotto n. 5, è attualmente identificato in Catasto dai seguenti dati:

foglio 3, particella 239 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 157 mq, superficie catastale 192 mq, piano T, rendita € 437,85.

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 in esame ricade in una zona periferica ubicata ad est dell'agglomerato urbano di Catenanuova.

Il tessuto urbano di questa zona è incompleto e frammentario, in quanto tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 è stata avviata un'espansione edilizia (in attuazione di piani di lottizzazione privata oppure per effetto delle leggi sul condono edilizio) di fatto mai ultimata. La tipologia edilizia prevalente è quella di edifici mono o plurifamiliari, in linea o isolati, adibiti ad abitazioni di tipo civile o in villino.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto dalla via Centuripe è possibile recarsi con facilità verso ogni direzione. In particolare il centro del paese (piazza G. Marconi) dista soltanto 250 metri.

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

Nelle immediate vicinanze al fabbricato sono stati rilevati le seguenti strutture e attività di tipo collettivo (a circa 250 m): Comando di Polizia Municipale e Ufficio Tecnico Comunale.



2.2 DESCRIZIONE DEL GARAGE CON ANNESSA CANTINA *(cfr. all. documentaz. fotografica)*

Il fabbricato in esame, disposto tutto su un unico piano, è suddiviso funzionalmente in due aree: la zona destinata al garage e la zona destinata alla cantina (o di fatto al bilocale).

Entrambi gli ambienti, pur essendo comunicanti, hanno comunque accessi distinti e separati.

Il garage è composto da un unico grande locale e da un vano scala che conduce nel soprastante solaio di copertura (inizialmente previsto come piano di calpestio di un appartamento al primo piano, ma poi non realizzato). La cantina, invece, è in realtà un bilocale composto da un vano antistante (utilizzabile come soggiorno-cucina), un vano retrostante (utilizzabile come camera da letto) e un servizio igienico.

La struttura dell'edificio è in cemento armato ed, in particolare, essa è costituita da un reticolo di pilastri e travi in elevazione ancorato al suolo mediante travi rovesce di fondazione ordite ortogonalmente nelle due direzioni. Anche i muri controterra sono in cemento armato. Il solaio di copertura è invece in latero-cemento.

All'esterno le pareti, costituite da blocchi di tufo di spessore pari a circa 30 cm, sono allo stato grezzo, gli infissi sono in ferro, mentre la copertura piana è rivestita con guaina bituminosa.

All'interno il locale garage è pavimentato nella parte antistante in marmette di cemento e nella parte retrostante in battuto di cemento, le pareti parzialmente intonacate ed il plafone intonacato con soprastante tonachina bianca. La cantina (o bilocale), invece, è pavimentato con piastrelle in gres, mentre le pareti ed i plafoni sono tutti intonacati con sovrastante tonachina bianca. Le pareti in corrispondenza del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,00 metri.

Il fabbricato è dotato degli impianti elettrico e idrico-fognario. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V, è del tipo sottotraccia nella cantina (o bilocale), mentre è a vista nel garage. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono probabilmente nella rete fognaria cittadina.

Nel complesso l'immobile in oggetto si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione al di sotto della media (in particolare si evidenziano i segni pregressi relativi ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura).

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL LOCALE DI DEPOSITO

Nel caso in esame, tenuto conto dell'attuale categoria catastale assegnata all'immobile (C/2), non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica, in quanto ai sensi e per



effetto dell'art. 3, comma 3, lett. e), del D.Lgs. n. 192/2005 sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE:

*“e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, **cantine**, **autorimesse**, **parcheggi** multipiano, **depositi**, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, ... “*

3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile denominato lotto n. 5 è utilizzato saltuariamente dal proprietario (debitore esecutato).

4. PROVENIENZA

L'immobile denominato lotto n. 5 è di proprietà, per la quota di 1/1, di [REDACTED] per averlo costruito su un appezzamento di terreno pervenutogli in forza dell'atto di divisione di repertorio n. 982, stipulato il giorno 11/1/1984 dal notaio Arturo Pittella di Enna e trascritto, sempre ad Enna, il giorno 6/2/1984 al numero di registro generale 1284 e numero di registro particolare 1162 (cfr. all. “Nota di trascrizione atto di divisione”).

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 in oggetto (lotto n. 5) 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] 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**
- **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] 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 in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona B sottozona B2.

Si definisce “sottozona B2” la parte urbana di espansione intensiva, a destinazione prevalentemente residenziale, prevista dal piano previgente.

In tale zona sono consentiti per l’edilizia esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia ed eventuale restauro conservativo. Per l’edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli (*cfr. all. “documentazione edilizia”*):

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 76 del 20/12/1997**, rilasciata dal Comune di Catenanuova a [REDACTED] (debitore esecutato), per la costruzione di un seminterrato, adibito a garage e cantina, sito in via Centuripe;
- **Certificato di Idoneità Statica prot. n. 376 del 14/02/95** munito di attestazione di avvenuto deposito al Genio Civile di Enna;
- **Parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. n. 4494/II del 3/7/97** che rilascia il nulla osta alla concessione edilizia in sanatoria purché:
 - venga realizzato tetto a due falde (P. max. 35%) con la linea di colmo parallela al lato più lungo dei prospetti e superiore manto di tegole in coppi siciliani, previa comunque demolizione di tutte le pensiline esistenti;
 - venga realizzato sui prospetti intonaco tradizionale scelto nella gamma dei colori beige-giallo sabbia;
 - vengano sostituiti tutti gli infissi esterni e realizzati in legno.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato nell’immobile in oggetto, il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto di cui al C.E. n. 76 del 20/12/1997, le seguenti difformità:

- a) la trasformazione della cosiddetta cantina in abitazione con l’esecuzione di opere (servizio igienico, tramezzature, impianti, pavimento etc.);
- b) il mancato rispetto delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza.



Ebbene le opere abusive, di cui al punto a), possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (così come introdotto dalla L. 105/2024, di conversione con modifiche del D.L. 69/2024 o "Decreto Salva Casa", recepito dall'art. 16 L.R. 27/2024), il quale statuisce quanto segue:

"1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32."

Le opere mancanti invece, di cui al punto b), possono essere completate ai sensi dell'art. 15, comma 3, del D.P.R. 380/2001, il quale statuisce quanto segue:

"3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione."

Si nota che, complessivamente, i costi di regolarizzazione (relativi alle difformità di cui ai punti a) e b)), ammontano indicativamente a circa € 4.000,00.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (cfr. all. "documentazione catastale") è emerso che, sotto il profilo catastale, l'immobile in esame (lotto n. 5) è difforme, in quanto la cantina è in realtà un bilocale.

Ebbene per regolarizzare tale difformità è sufficiente presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale per divisione (da una a due unità immobiliari), cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Il costo per l'espletamento della suddetta pratica ammonta indicativamente ad € 1.000,00.

7. CONSISTENZA

La consistenza commerciale di una unità immobiliare si ottiene sommando alla superficie esterna lorda dell'unità immobiliare le superfici delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/1998).



Si rammenta che per superficie esterna lorda (S.E.L.) si intende l’area dell’unità immobiliare delimitata dalle chiusure perimetrali verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano di pavimento.

Nel caso dell’immobile in esame, rilevate le superfici direttamente dai disegni allegati alla concessione edilizia e dalla planimetria catastale, si ottiene (esplicitando i calcoli) che la consistenza commerciale è determinabile come di seguito riportato:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Seminterrato	Cantina (o abitazione)	46 mq	100%	46 mq
Seminterrato	Garage	136 mq	100%	136,2 mq
Terra	Corte (esclusa stradella)	238 mq	10%	23,8 mq
Totale				206 mq

Si nota infine, in termini di consistenza, che il fabbricato in esame ha un’altezza interna netta di 4,40 metri.

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore del garage con annessa cantina, 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
Autorimesse	D1 (zona periferica)	260	340
Magazzini		240	410

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (accessibilità, servizi e attrezzature, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema



costruttivo, etc.) rilevate nel bene oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **340 €/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:

$$V_m = P \times S = (340 \text{ €/mq} \times 206 \text{ mq}) - 4.000 \text{ €} = \text{€ } \mathbf{66.000,00} \text{ (arrotondato)}$$

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) Nota di trascrizione atto di divisione;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Documentazione fotografica.

Con ossequio.

Agira, lì 3 marzo 2025

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

