

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 36/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: appartamento e garage in Catenanuova - via Ortensia, n. 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO "A"

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 1 - corpo "A", è un appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terra (rialzato) di un edificio sito a Catenanuova (EN) in via Ortensia n. 1 (angolo con Corso Sicilia).

L'appartamento in oggetto è accessibile anche tramite un ingresso secondario da via Ortensia n. 3.

L'edificio è composto complessivamente da quattro piani, di cui il piano interrato è destinato ad autorimessa con annessi locali di sgombero e volumi tecnici, il piano terra (rialzato) è destinato ad abitazione (il cosiddetto corpo "A"), il piano primo e la metà del piano sottotetto è destinato ad un'altra abitazione ed infine l'altra metà del piano sottotetto è destinato ad una terza abitazione. Le tre abitazioni e l'autorimessa (al piano interrato) hanno accessi distinti e separati.

L'edificio è libero da tutti e quattro i lati e confina a nord-est con la via Ortensia, a sud-est con il Corso Sicilia e a nord-ovest e sud-ovest con altri lotti edificati.

L'appartamento pignorato, denominato corpo "A", è attualmente identificato in Catasto dai seguenti dati:

- **foglio 1, particella 1228, sub. 10** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale (escluse aree scoperte) 168 mq, piano T, rendita € 500,45.

Si precisa, altresì, che al servizio del suddetto immobile vi sono anche gli spazi condominiali ad uso comune identificati in Catasto dai seguenti dati:

- **foglio 1, particella 1228, sub. 12** (catasto fabbricati), bene comune non censibile al servizio del sub. 10 e del sub. 11 (corte esterna retrostante al piano terra);
- **foglio 1, particella 1228, sub. 7** (catasto fabbricati), bene comune non censibile al servizio dei sub. 9-10-13-14-15 (rappresentato rispettivamente al piano seminterrato dalla rampa di accesso, dalla corsia garage, dalla riserva idrica, dai locali caldaia e dalla scala esterna e al piano terra dall'ingresso principale, dalle scale piccole e dalla corte esterna antistante).

CORPO "B"

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 1 - corpo "B", riguarda due posti auto ed un locale di sgombero ubicati al piano interrato dello stabile

di cui al corpo "A". Tali ambienti sono accessibili direttamente da Corso Sicilia n. 57 attraverso una rampa, oppure indirettamente attraverso una scala interna dall'appartamento soprastante (corpo "A").

Catastalmente il corpo "B" è identificato allo stato attuale dai seguenti dati:

- **foglio 1, particella 1228, sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, superficie catastale 20 mq, piano S1, rendita € 48,55;
- **foglio 1, particella 1228, sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, superficie catastale 16 mq, piano S1, rendita € 33,98;
- **foglio 1, particella 1228, sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, superficie catastale 11 mq, piano S1, rendita € 15,34.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile a cui appartengono le unità immobiliari pignorate (corpi "A" e "B") ricade in una zona periferica ubicata a nord dell'agglomerato urbano di Catenanuova.

Il tessuto urbano di questa zona, formatosi in epoca recente a cavallo tra gli anni '80 e gli anni '90 (per iniziativa privata mediante i piani di lottizzazione), 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 di civile abitazione e/o villini, disposti a filo del marciapiede della strada o arretrati rispetto ad esso, costituiti in genere da tre piani fuori terra con almeno un appartamento per piano.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto tutte le vie secondarie della zona fanno capo ad un'arteria principale del centro abitato, ossia il Corso Sicilia dal 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: poliambulatorio ASP di Enna (a circa 50 m), campo sportivo (a circa 50 m), scuola materna (a circa 300 m), scuola media (a circa 400 m) supermercato (ARD Discount a circa 650 m), ufficio postale (a circa 400 m) e Comando di Polizia Municipale (a circa 350 m).

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

L'appartamento in esame (corpo "A"), ubicato (come già detto in precedenza) al piano terra (rialzato) di un edificio plurifamiliare con ingressi da via Ortensia n. 1 e n. 3, è composto da

un ingresso-soggiorno (da cui si diparte una scala interna che conduce al piano interrato), un corridoio centrale di disimpegno (suddiviso in due parti da una porta), una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, un bagno, un doppio servizio igienico e un locale adibito a ripostiglio e stentidoio.

Al servizio dell'abitazione vi è anche un'ampia corte esterna, adibita prevalentemente a giardino, in cui è allocata anche la scala esterna di accesso all'appartamento ubicato al secondo piano (corpo "C").

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai (piani ed inclinati) sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La tompagnatura è realizzata con muratura a doppia foderà di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 cm.

Esternamente le pareti sono in parte intonacate e pitturate, in parte in calcestruzzo faccia vista e in parte rivestite con lastre di pietra (di colore giallo). I serramenti sono in legno di douglas con chiusure oscuranti costituite da persiane anch'esse in legno di douglas.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato (a scacchiera di colore bianco e nero nella zona giorno e tutte di colore bianco opaco nella zona notte) ad eccezione del bagno in cui è realizzata con lastre di marmo, le pareti sono intonacate e rifinite mediante pittura decorativa prevalentemente ad effetto marmorino, mentre i plafoni sono per lo più controsoffittati con il cartongesso in modo da creare un gioco di vuoti e di pieni, nonché per allocare i faretti per l'illuminazione. Le pareti in corrispondenza del bagno sono rivestite con lastre di marmo, mentre quelle del doppio servizio e della cucina con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno pregiato.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il comfort, quali quello elettrico, termico "a termosifone", termico "a pompa di calore", idrico-fognario e citofonico. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V, è del tipo sottotraccia. L'impianto termico di riscaldamento "a termosifone" è composto da una caldaia standard (ubicata all'esterno), una rete di distribuzione di tipo a collettore e dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in acciaio. Tale impianto produce anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto termico di riscaldamento e raffrescamento "a pompa di calore" è invece costituito da cinque climatizzatori di tipo monosplit (collocati rispettivamente nelle due camere da letto, nella cucina, nel locale stentidoio e nell'ingresso soggiorno. 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 buona disposizione e fruibilità degli spazi interni (la zona giorno è ben distinta e separata dalla zona notte);
- una buona esposizione (zona giorno prevalentemente a sud e zona notte prevalentemente a nord);
- un'ottima accessibilità sia verso l'esterno (doppio ingresso) che verso i locali pertinenziali ubicati nel piano seminterrato (accessibili oltre che dall'esterno anche dall'interno);
- una discreta luminosità e ventilazione dei locali;
- degli spazi esterni, ad uso esclusivo, ben curati;
- delle opere di finitura di buona qualità;
- degli impianti tecnologici adeguati ed efficienti per soddisfare tutti i requisiti di comfort dell'abitazione;
- dei servizi igienici dotati di tutti i sanitari e funzionanti;
- un ottimo stato generale di conservazione e manutenzione.

2.3 DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI GARAGE (cfr. all. Documentaz. fotografica – Corpo B)

Trattasi di due posti auto e un locale di sgombero all'interno di un'autorimessa condivisa (per spazi di manovra e volumi tecnici) con altri condomini.

Dalla strada (Corso Sicilia n. 57) si accede all'autorimessa attraverso un cancello in ferro a doppia anta e una scivola, la quale è pavimentata (così come le pareti laterali) con pietra naturale disposta "a mosaico". Il portone di accesso al piano cantinato è del tipo basculante motorizzato (modello "Hormann"). Sono altresì presenti delle finestre a nastro (disposte in alto lungo la parete retrostante che si affaccia sulla via Ortensia), le quali consentono di arieggiare l'intero piano.

Internamente l'autorimessa è pavimentata con piastrelle di forma quadrata di tipo antisdrucchiolevole, mentre le pareti ed il plafone sono intonacati e rifiniti mediante tonachina.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

Nel complesso l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni.

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

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica "C" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **95,54 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20260126-086006-59516 del 26/01/2026 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/01/2024 insieme al custode giudiziario avv. Francesco Azzolina, si è constatato che l'appartamento (corpo "A") e gli spazi pertinenziali ubicati nel piano interrato (corpo "B") sono abitati e utilizzati dalla debitrice esecutata insieme alla sua famiglia.

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

I beni pignorati (corpi "A" e "B") appartengono alla debitrice esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni, ma gravato dal diritto di abitazione in favore del coniuge) in forza dell'atto di donazione di repertorio n. 2566, stipulato il giorno 23/11/2011 dal notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 06/12/2011 ai nn. 10367/8530 a favore di ... omissis ... omissis ... (nata a ... omissis ... nel ... omissis ...) contro ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...).

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In passato i beni pignorati (corpi "A" e "B") erano di proprietà del sig. ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...) per aver costruito, insieme al sig. ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...), l'intero stabile su un lotto di terreno pervenuto per atto di donazione di repertorio n. 12771, raccolta n. 4202, stipulato il giorno 5/5/1988 dal notaio Domenico Zalapì di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 03/06/1988 ai nn. 4124/3715 a favore di ... omissis ... omissis ... e ... omissis ... contro ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...).

Successivamente alla costruzione dell'intero stabile i signori ... omissis ... omissis ... e ... omissis ... hanno provveduto a suddividersi l'intero stabile con atto di divisione di repertorio n. 2562, stipulato il giorno 22/11/2011 dal notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 29/11/2011 ai nn. 10160/86.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sull'immobile in esame (corpi "A" e "B") sono quelli di seguito riportati.

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Domanda giudiziale** accertamento simulazione atti, trascritta a Enna, in data **1/3/2016**, ai **nn. 1141/976**, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA contro la debitrice esecutata e gravante sull'immobile censito in Catasto nel Comune di Catenanuova al foglio 1, part. 1228 sub. 8;
- **Domanda giudiziale** azione revocatoria atto di donazione, trascritta a Enna, in data **23/1/2017**, ai nn. 396/346, a favore del Banco Popolare soc. coop. contro la debitrice esecutata e gravante sull'immobile censito in Catasto nel Comune di Catenanuova al foglio 1, part. 1228 sub. 8.

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Enna, in data **25/09/2023**, ai **nn. 7081/6321**, a favore di Meridionale Cementi srl contro la debitrice esecutata, derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 548/2023, emesso il 12/06/2023 e notificato il 23/06/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato (di cui al corpo "A" e "B") ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona B2.

Si definisce "Zona B2" tutti gli ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle "zone territoriali omogenee A" interessati nel P.R.G. previgente da piani di lottizzazione.

In tale zona le prescrizioni, previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G., sono le seguenti:

- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3.5 mc/mq;
- il rapporto di copertura non può superare il valore del 35% dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza massima delle fabbriche non può superare 1'1,2 della larghezza stradale e comunque non può superare in nessun caso l'altezza di m. 11.00, corrispondente a 3 elevazioni fuori terra;
- è prescritta la costruzione, continua o discontinua, lungo il fronte verso strada;
- la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti viene fissata in m. 10.00, salvo quanto previsto dall'art. 28 della L. R. 26-5-73 n. 21 e salvo quando le pareti frontistanti non sono finestrate;

- nel caso di pareti frontistanti non finestrate, l'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore della metà della sua altezza, con un minimo di m. 4.00 e pertanto il distacco minimo tra edifici contigui risulta di almeno m. 8.00.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato, a cui appartengono le unità immobiliari pignorate (corpi "A" e "B"), è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli e/o attestazioni (*cf. all. "documentazione edilizia"*):

- **Concessione Edilizia n° 3 del 13/02/1988**, rilasciata dal Comune di Catenanuova a ... *omissis ... omissis ...* (nato a ... *omissis ...* nel ... *omissis ...*), per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto da realizzare in c.da Zotta Papera – lottizzazione Ortensia, Lotto n. 9;
- **Voltura della Concessione Edilizia n° 3 del 13/02/1988**, rilasciata dal Comune di Catenanuova in data 28/05/1990 a favore di ... *omissis ... omissis ...* (nato a ... *omissis ...* nel ... *omissis ...*) e ... *omissis ... omissis ...* (nato a ... *omissis ...* nel ... *omissis ...*).

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari denominate corpi "A" e "B", il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n° 3/1988, degli abusi edilizi minori consistenti essenzialmente nell'eliminazione e/o nella realizzazione di alcune pareti divisorie (non portanti).

Ebbene per sanare queste opere eseguite senza preventiva autorizzazione, poiché esse rientrano tra gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 (così come recepito dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016), è sufficiente presentare al Comune, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n. 16/2016, una pratica di CILA tardiva asseverata da un tecnico, il cui costo ammonta a circa € 2.000,00, di cui € 1.000,00 per sanzione (art. 3, comma 5, L.R. 16/2016) ed € 1.000,00 per l'onorario del tecnico.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali (*cf. all. "documentazione catastale"*) è emerso che l'appartamento al piano terra (corpo "A") e la porzione di autorimessa al piano cantinato (corpo "B") sono conformi sotto il profilo catastale.

7. CONSISTENZA

La consistenza commerciale di una unità immobiliare si ottiene sommando alla superficie esterna lorda dell'unità immobiliare le superfici delle pertinenze esclusive 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'appartamento (corpo "A") e della porzione di autorimessa (corpo "B"), rilevate le superfici direttamente dalle visure catastali, si ottiene (esplicitando i calcoli) che la consistenza commerciale è determinabile come di seguito riportato:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Appartamento	168 mq	100%	168 mq
Terra	Corte esclusiva	133 mq	10%	13,3 mq
Interrato	Posto auto	20 mq	50%	10 mq
Interrato	Posto auto	16 mq	50%	8 mq
Interrato	Locale di deposito	11 mq	50%	5,5 mq
Totale				204,8 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'appartamento (ivi incluso il garage pertinenziale), 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 2025 e nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	D1 (zona periferica)	405	600
Ville e villini		610	900

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 (ivi compreso la porzione di autorimessa pertinenziale), il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **708 €/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:

$$V_m = (P \times S) - C = (708 \text{ €/mq} \times 204,8 \text{ mq}) - 2.000 \text{ €} = \text{€ } \mathbf{145.000,00} \text{ (arrotondato)}$$

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 10 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) Richiesta di accesso agli atti al Comune;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Documentazione fotografica del corpo "A";
- 6) Documentazione fotografica del corpo "B";
- 7) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del corpo "A";
- 8) Visura Ipotecaria;
- 9) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 31 gennaio 2026

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso