

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 16/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: abitazione in Piazza Armerina - contrada Piano Marino



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, per intero di proprietà del debitore esecutato, è un'abitazione di tipo economico, ubicata a Piazza Armerina (EN) in contrada Piano Marino.

Tale bene è identificato in Catasto dai seguenti dati (*cfr. all. "documentazione catastale"*):

- **foglio 124, particella 153, sub. 2** (*catasto fabbricati*), *zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 91 mq, piano T-1, rendita € 119,30.*

Si nota, in riferimento al fabbricato sopra identificato, che:

- 1) è contiguo all'altro fabbricato anch'esso pignorato (denominato lotto n. 2);
- 2) il fondo su cui sorge è intercluso pertanto, per accedere dalla strada vicinale, l'eventuale acquirente dovrà costituire una servitù di passaggio con i proprietari dei fondi identificati, in catasto, al foglio 124 con la particella 152 (che è sempre di proprietà del debitore esecutato, ma non è stato pignorato) e con la particella 521 (che è di proprietà di terzi estranei alla procedura);
- 3) nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è menzionato come bene pignorato l'immobile censito in catasto *"al foglio 124, particella 153, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), disposto al piano terra e primo, di vani 6,5 e superficie catastale pari a 132 mq"*. Tale fabbricato però è stato parzialmente demolito al piano terra e ricostruito con sagoma e volumetria diversa (in ampliamento) realizzando di fatto un secondo fabbricato, pertanto, a seguito dell'aggiornamento catastale (effettuato dallo scrivente), è scaturito che la particella 153 è stata soppressa e sono state costituite la particella 153 sub. 1 (corte comune), la particella 153 sub. 2 (corrispondente alla porzione non demolita del vecchio fabbricato esistente), la particella 153 sub. 3 (piano terra del fabbricato in corso di costruzione) e la particella 153 sub. 4 (piano primo del fabbricato in corso di costruzione). Si consiglia quindi di aggiornare anche i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato oggetto di pignoramento (lotto n. 1) ricade in una zona suburbana posta ad ovest rispetto all'agglomerato urbano ed è individuato geograficamente dalle seguenti coordinate: latitudine = 37.38984024385383, longitudine = 14.35369670391083.

Tale località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case adibite ad abitazione generate prevalentemente da lottizzazioni abusive, poi oggetto di

sanatoria edilizia (oppure realizzate speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzarle come ville vere e proprie).

I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla strada provinciale SP89/A percorrendo dapprima una strada vicinale (asfaltata) per circa 300 metri.

La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro è caratterizzata da un buon contesto paesaggistico-naturale con vista panoramica sul centro abitato di Piazza Armerina.

2.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (cfr. all. "rilievo fotografico")

Il fabbricato in oggetto è un alloggio unifamiliare di tipo economico, disposto su due livelli e aggregato a schiera (in modo sfalsato) con un altro fabbricato (di cui al lotto n. 2).

L'abitazione è dotata di due accessi: uno principale al piano terra ed uno secondario al primo piano.

Il piano terra è composto da un unico vano, adibito a cucina, di superficie netta pari a circa 20 mq e altezza interna netta pari a 2,60 metri.

Il primo piano è, invece, composto da un vano adibito a camera da letto (di superficie netta pari a circa 22 mq e altezza interna netta pari a 2,50 metri), da un servizio igienico ricavato dalla camera da letto (di superficie netta pari a circa 4 mq) e da un altro vano, adibito a locale di sgombero (di superficie netta pari a circa 22 mq e altezza interna netta variabile da 3,20 metri a 2,40 metri). I due piani sono collegati tra di loro da una piccola scala in legno.

Internamente l'immobile, ad eccezione del locale di sgombero che è allo stato grezzo, risulta rifinito nel seguente modo:

- la pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo;
- le pareti sono intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile, ad eccezione delle pareti della cucina e del servizio igienico che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica;
- i soffitti delle stanze sono rivestiti con pannelli di polistirolo 60 x 60 cm;
- le porte interne sono una in legno tamburato (quella del servizio igienico) ed una in ferro a doppia anta (quella di divisione tra i due vani al primo piano);

L'alloggio è altresì dotato degli impianti elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e contatore ENEL di potenza pari a circa 3 kW, è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a legna che alimenta dei radiatori in alluminio. L'acqua calda

sanitaria viene invece prodotta d'inverno dalla caldaia e d'estate da uno scaldabagno elettrico. L'approvvigionamento idrico avviene mediante dei serbatoi idrici (che vengono riempiti al bisogno attraverso delle autobotti), mentre le acque reflue vengono smaltite in una fossa di tipo Imhoff.

Esternamente il fabbricato ha le pareti prevalentemente a faccia vista (ad eccezione della parete ad est che è intonacata soltanto in corrispondenza del primo piano). Gli infissi, prevalentemente privi di oscuranti, sono in parte in alluminio con vetrocamera, in parte in PVC con vetrocamera ed uno soltanto in ferro tubolare con vetro singolo. Il tetto, a doppia falda (sfalsata), ha il manto di copertura in parte realizzato con lastre ondulate di eternit e in parte costituito da tegole in laterizio di tipo alla portoghese.

Strutturalmente l'edificio è in muratura. In particolare i muri sono costituiti, al piano terra, da blocchi di pietra rozzamente squadri e, al primo piano, in parte da blocchi di tufo e in parte da blocchi di cemento. I solai sono realizzati con tavelloni e putrelle metalliche.

Nel complesso l'immobile è valutabile, in termini qualitativi, come di seguito riportato:

- ha una discreta esposizione;
- ha degli ambienti sufficientemente illuminati e adeguatamente ventilati;
- ha una scarsa fruibilità degli spazi interni;
- ha degli impianti adeguati a garantire tutti i requisiti di comfort essenziali;
- ha un adeguato servizio igienico dotato di tutti gli elementi necessari all'uso e provvisto di apertura verso l'esterno;
- ha una condizione di manutenzione e conservazione leggermente al di sotto della media a causa soprattutto di fenomeni da condensa che hanno generato a sua volta delle muffe (macchie nere) nelle pareti.

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

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica "G" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **212,36 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20240524-086014-42818 del 24/05/2024 presso il Catasto degli APE (gestito dal Portale APE-SICILIA).

3. STATO OCCUPATIVO

La casa in esame è abitata dall'ex coniuge e dal figlio della debitrice esecutata), in forza del

provvedimento di separazione e di assegnazione della casa familiare del 27/06/2023 emesso dal Presidente del Tribunale di Enna nell'ambito del procedimento n. 310/2023 R.G. (*cfr. all. "provvedimento di assegnazione"*).

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI (*cfr. all. "atto di divisione"*)

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà nel seguente modo:

- per la quota di 1/3 a seguito della morte di **[REDACTED]**, in forza della denuncia di successione legittima registrata a Enna il 10/04/2002 al n. 494 vol. 319 e trascritta a Enna in data 03/06/2004 ai nn. 4668/6072;
- per la quota di 2/3 in forza dell'atto di divisione di repertorio n. 2084/1490, stipulato il giorno 18/12/2008 dal Notaio Giuseppe Dottore di Grammichele (CT) e trascritto, ad Enna, il giorno 16/01/2009 ai nn. 525/434;

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Apparentemente, il detto immobile era pervenuto, per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 1, stipulato il giorno 19/01/1974 dal Notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina e trascritto, ad Enna, il giorno 13/02/1974 ai nn. 1498/1427 a **[REDACTED]** gi **[REDACTED]**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il provvedimento di assegnazione della casa familiare all'ex coniuge e al figlio del debitore esecutato è un vincolo che rimane a carico dell'acquirente (*cfr. all. "provv. di assegnazione"*).

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ad Enna il **10/04/2015 ai nn. 2839/154**, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A. (con sede a Bergamo) contro il debitore esecutato, derivante da decreto ingiuntivo, di repertorio n. 249/2015, emesso il 20/02/2015 dal Tribunale di Enna.

Importo ipoteca: Euro 53.500,00

Importo capitale: **Euro 33.507,34**

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **11/11/2016**, ai nn. **7103/8063**, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A. (con sede a Bergamo) contro il debitore esecutato, derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 1020/2016, notificato il 14/10/2016 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna e gravante, tra gli altri, anche sui beni interessati dalla procedura esecutiva in oggetto. Si nota che quest'ultimo pignoramento ha generato la procedura esecutiva n. 88/2016 R.G.E.I., la quale però (così come risulta dalla consultazione del fascicolo telematico) è stata estinta per rinuncia del creditore procedente;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **26/04/2023**, ai nn. **2960/2587**, a favore di CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE - CRIAS (con sede a Catania) contro il debitore esecutato, derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 214, notificato il 20/03/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna e gravante soltanto sui beni interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico l'immobile pignorato ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Piazza Armerina, in zona E (o zona agricola).

Sono classificate Zona E le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

In tale zona urbanistica, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico individuati dal P.R.G., è ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli nei limiti della cubatura esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e il risanamento conservativo.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- indice di densità fondiario massimo pari a 0,03 mc/mq;
- distanza minima dai confini pari a 10 metri;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 20 metri;
- altezza massima dell'edificio pari a 6 metri;
- numero massimo dei piani fuori terra pari a 2.

Si nota, infine, che il fabbricato pignorato ricade nella zona di vincolo idrogeologico n. 5 ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e all'interno della fascia di rispetto di 2 Km dell'area SIC (Sito di Interesse Comunitario ITA 060012 "Boschi di Piazza Armerina").

6.2 PRATICHE EDILIZIE (cfr. all. "documentazione edilizia")

Il fabbricato oggetto di pignoramento (lotto n. 1) è stato costruito, nel suo impianto originario (ex fabbricato rurale), in epoca antecedente al 1967, ossia in un periodo ove non era necessario acquisire, al di fuori del centro abitato, nessuna autorizzazione per costruire. Successivamente il fabbricato, tra il 1976 ed il 1983, è stato ampliato al piano terra di un piccolo locale di sgombero (accanto al preesistente vano cucina) e al primo piano di un vano (posto sul lato retrostante rispetto al fabbricato esistente e poggiato su terrapieno).

In particolare tale intervento di ampliamento è stato legittimato in virtù dei seguenti titoli edilizi e/o attestazioni:

- a) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1115 del 27/10/2008;
- b) Nulla Osta prot. n. 609 del 22/02/2000 rilasciato, ai soli fini del vincolo idrogeologico, dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;
- c) Certificato di Idoneità Statica depositato presso il Comune prot. n. 18092 del 07/10/2008 a firma del geom. Emanuele Bruno.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal confronto tra i disegni allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1115 del 27/10/2008 e lo stato di fatto, così come rilevato visivamente durante il sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità, classificabili come abusi edilizi minori, consistenti in:

- 1) demolizione di una porzione del piano terra (corrispondente nei disegni, di cui alla C.E. n. 1115, alla zona costituita dal locale di sgombero, dalla cucina ed dal w.c.);
- 2) demolizione della scala esterna di collegamento tra il piano terra e il primo piano;
- 3) realizzazione di un foro nel solaio per consentire agli abitanti, attraverso una piccola scala in legno, di accedere dal piano terra al primo piano;
- 4) diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano con rifacimento del bagno;
- 5) realizzazione di una nuova finestra nel primo piano (in corrispondenza del bagno) e chiusura di due finestre esistenti (in corrispondenza del secondo vano del primo piano);
- 6) rifacimento del muro perimetrale (lato sud), in corrispondenza del secondo vano del primo piano, risultante allo stato attuale allineato con il muro perimetrale del primo vano (e non sfalsato come si evince dai disegni).

Ebbene tali difformità, poiché rientrano nella categoria degli interventi previsti dall'art. 22, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001 (così come recepito dalla L.R. n. 16/2016), possono essere sanati attraverso una pratica di SCIA in sanatoria presentata al Comune ai sensi dell'art. 37, comma 1, del DPR 380/2001 (sempre così come recepito dalla L.R. n. 16/2016).

In tal caso i costi di regolarizzazione, comprensivi della sanzione pecuniaria minima di 516 € e dell'onorario del tecnico che deve espletare le pratica edilizie al Comune e al Genio Civile (in quest'ultimo caso soltanto per le opere riguardanti il foro realizzato nel solaio), possono essere indicativamente quantificati in € 3.500,00.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE (cfr. all. "documentazione catastale")

Il fabbricato è conforme sotto il profilo catastale, in quanto gli elaborati catastali (visura, planimetria e mappa) corrispondono allo stato di fatto.

7. CONSISTENZA

La consistenza commerciale di un edificio si determina omogeneizzando, mediante opportuni indici, le diverse tipologie di superfici reali appartenenti al fabbricato stesso.

In particolare le superfici si distinguono in principali, secondarie ed esterne.

Le superfici principali sono quelle relative ai locali aventi funzioni primarie per l'uso a cui è destinato l'immobile, le superfici secondarie sono quelle porzioni dell'immobile aventi funzioni integrative, complementari o accessorie rispetto alla destinazione d'uso principale ed, infine, le superfici esterne sono le aree scoperte ad uso esclusivo o comune.

Si riporta di seguito, su una apposita tabella, i risultati del calcolo della superficie commerciale dell'intero fabbricato da valutare:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Vani abitativi	33 mq	100%	33 mq
Primo	Vani abitativi	33 mq	100%	33 mq
	Locale di sgombero	26 mq	50%	13 mq
	Totale	92 mq		79 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

8.1 VALUTAZIONE DELL'ALLOGGIO

Per determinare il valore del fabbricato principale (che come già detto in precedenza è sanabile), 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, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nel 2° semestre del 2023 e nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, si ricava quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	E1 (zona suburbana)	440	650

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (vicinanza, accessibilità, panoramicità, etc.) ed intrinseche (esposizione, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, etc.) rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **500 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$Vm = (P \times S) \quad \text{dove:}$$

- Vm = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima
- P = Prezzo di mercato unitario
- S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

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

$$Vm = P \times S = 500 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} = \text{€ } 39.500,00$$

8.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si riporta di seguito il prezzo del lotto al netto delle decurtazioni da applicare:

Prezzo pieno del lotto di vendita	€ 39.500,00
Riduzione del 5% circa per assenza di garanzia per vizi (arrotondato)	€ 2.000,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.500,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 34.000,00

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) Documentazione catastale;
- 3) Rilievo fotografico dell'alloggio;
- 4) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 5) Provvedimento di assegnazione della casa;
- 6) Atto di divisione;
- 7) Documentazione edilizia.

Con ossequio.

Enna, lì 31 maggio 2024

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso