

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 57/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: alloggio ubicato ad Aidone (EN) in cortile Agira n. 6



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, per intero di proprietà del debitore esecutato, è un'abitazione di tipo economico, ubicata ad Aidone (EN) in cortile Agira n. 6.

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

- **foglio 78, particella 2550, sub. 3** (*catasto fabbricati*), categoria A/4, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 136 mq, piano 1-2, rendita € 238,60.

Coerenze: L'alloggio in oggetto confina ad ovest con la via Mazzini, a nord e ad est con il cortile Agira e a sud con altro fabbricato.

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona centrale del paese in prossimità della Piazza Cordova.

Il tessuto urbano di tale zona, formatosi nella prima metà del 900, è caratterizzato da edifici che pur mantenendo l'impianto originario sono stati in genere modificati e in alcuni casi sopraelevati o sostituiti (previa demolizione). La tipologia prevalente è comunque quella di case aggregate a schiera, disposte in genere su due o tre elevazioni e di forma rettangolare con il lato corto su strada.

I collegamenti stradali sono buoni, in quanto il fabbricato in esame si trova lungo la via Mazzini, la quale (insieme alla via Cavour) non è altro che l'attraversamento della strada provinciale SP 53 all'interno dell'agglomerato urbano.

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

Nelle immediate vicinanze al fabbricato, oltre alla Chiesa di Maria Santissima del Carmelo e ad un edificio adibito ad Uffici Comunali, sono state rilevate anche le seguenti attività di tipo collettivo: banca, tabaccheria, farmacia, bar e negozi al dettaglio.

2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO (*cfr. all. "rilievo fotografico"*)

Il bene immobile pignorato è un'abitazione unifamiliare disposta al primo e al secondo piano di un edificio costituito complessivamente da quattro piani e aggregato a schiera con un altro fabbricato (in modo che un lato è in comune e tre lati sono liberi).

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dal cortile Agira mediante un vano scala (costituito da un'unica rampa) che collega il piano terra al primo piano.

Il primo piano è composto da un vano ingresso con annesso balcone, un servizio igienico, un vano centrale adibito a salottino e un vano, anch'esso con annesso balcone, adibito a camera da letto. I tre vani sono comunicanti tra di loro. L'altezza interna netta del primo piano è di circa 2,77 metri.

Il secondo piano è invece composto da una cucina da cui si diparte un corridoio, il quale a sua volta disimpegna un bagno, una camera singola e una camera matrimoniale con annesso terrazzino. L'altezza interna netta del secondo piano è di circa 2,77 metri.

Il primo e il secondo piano sono collegati tra di loro attraverso un vano scala, costituito da un'unica rampa (sovrapposta a quella di collegamento al piano terra), a cui si accede dal vano d'ingresso del primo piano.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo al primo piano e da piastrelle in ceramica al secondo piano. Le pareti e i plafoni delle stanze sono intonacati e rifiniti prevalentemente mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile, ad eccezione delle pareti di due vani al primo piano che sono rivestite con carta da parati e ad eccezione delle pareti della cucina e dei servizi igienici che sono invece rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,50 metri. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici esistenti sono soltanto quello elettrico e quello idrico-fognario. 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'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto comunale, mentre le acque reflue vengono smaltite nella rete fognaria comunale.

Esternamente l'edificio ha le pareti intonacate e pitturate. Gli infissi sono, al primo piano, in legno con oscuranti costituiti prevalentemente da sportelli interni, mentre al secondo piano sono in ferro tubolare con oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica e cassonetto in lamiera di tipo esterno. Il tetto è costituito in corrispondenza del secondo piano da una falda inclinata con soprastanti coppi e canali alla siciliana.

Strutturalmente l'edificio è in muratura con solai piani realizzati con tavelloni e putrelle metalliche.

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

- ha una normale esposizione;

- ha una discreta luminosità;
- ha una normale panoramicità;
- ha una fruibilità degli spazi interni al di sotto della media;
- ha degli impianti al di sotto della media e non adeguati a garantire tutti i requisiti di comfort (manca ad esempio l'impianto di riscaldamento);
- ha da servizi igienici vetusti e obsoleti;
- ha una scarsa condizione di manutenzione e conservazione generata essenzialmente da condensa e da umidità di infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura (probabilmente per rottura di tegole e/o grondaie otturate). Le manifestazioni visibili (constatate) di tale degrado sono: esfoliazione dell'intonaco e formazione di muffe e/o alghe sia nelle pareti che nei soffitti. Sono stati inoltre rilevati degli infissi esterni danneggiati da cui entrano uccelli, i quali producendo escrementi o carcasse determinano anche delle pessime condizioni igieniche-sanitarie dell'intero immobile.

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 **276,24 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20230908-086002-48265 del 08/09/2023 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. [... **omissis** ...], padre del debitore esecutato, si è constatato che l'alloggio è disabitato.

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI (cfr. all. "atto di compravendita")

L'alloggio pignorato è pervenuto al debitore esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 3838/3058, stipulato il giorno 10/04/2012 dal Notaio Ciancico Andrea di Caltagirone e trascritto, ad Enna, il giorno 16/04/2012 ai nn. 3268/2772 a favore di [... **omissis** ... **omissis** ... **omissis** ...] contro [... **omissis** ... **omissis** ... **omissis** ...].

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla sig.ra [... **omissis** ... **omissis** ... **omissis** ...] il suddetto immobile era pervenuto, per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 167595/9038, stipulato il giorno 17/02/2006 dal Notaio Morghen Valeria di Roma e trascritto, ad Enna, il giorno 07/03/2006 ai nn. 3095/2132 a favore di [... **omissis** ... **omissis** ... **omissis** ...] contro [... **omissis** ... **omissis** ... **omissis** ...].

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 3/11/2022, a firma della dott.ssa Maria Landolfo Notaio di Napoli, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna (*cfr. all. "ispezione ipotecaria"*) alla data del 26/08/2023 si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in oggetto sono quelli di seguito riportati.

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Ipoteca giudiziale** iscritta ad Enna il **04/08/2016** ai nn. **6036/398**, a favore di UNICREDIT SPA (con sede in Roma) contro [... **omissis** ...], derivante da decreto ingiuntivo, di repertorio n. 582/2015, emesso il 13/10/2015 dal Tribunale di Gela.

Importo ipoteca: Euro 105.000,00

Importo capitale: **Euro 67.345,11**

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto ad Enna, in data **18/10/2022**, ai nn. **7279/6401**, a favore di IFIS NPL INVESTING SPA (con sede in Mestre) contro [... **omissis** ...], derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 720, notificato il 30/08/2022 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna e gravante soltanto sull'immobile interessato 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 Programma di Fabbricazione del Comune di Aidone, in zona B (o zona di completamento).

Si definiscono zone B quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

In tale zona urbanistica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento, nonché interventi di nuova edificazione sui lotti liberi.

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

- ☐ indice di densità fondiaria massimo: a) di 9 mc/mq per un'altezza massima di m. 11,00 per lotti di superficie non superiore a mq 120; b) corrispondente ad un volume di mc. 1.000 fermo restando l'altezza massima di m. 11,00 per lotti di superficie compresi tra mq 120 e mq 200 ; c) di 5 mc/mq per lotti di superficie superiore a mq 200;
- ☐ le costruzioni possono essere realizzate in aderenza a fabbricati esistenti sul confine;
- ☐ nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle dettate dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, pari a 10 metri
- ☐ rispetto del preesistente allineamento stradale anche in deroga al punto precedente;
- ☐ numero massimo dei piani fuori terra pari a 3;
- ☐ altezza massima assoluta: 11,00 m;
- ☐ distanza dai confini 5,00 m.

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

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito, nel suo impianto originario, con molta probabilità in epoca antecedente al 1942 (periodo in cui non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia per costruire) ed è stato successivamente sopraelevato nel 1969.

Dalle ricerche effettuate, in particolare, è emerso che tale unità immobiliare è stata sopraelevata di un piano in virtù del **Nulla Osta del 27/08/1968** rilasciato dal Comune di Aidone ed è stata successivamente dichiarata abitabile con **Autorizzazione del 27/04/1970** rilasciata dal Sindaco.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal raffronto tra i disegni approvati con Nulla Osta del 27/08/1968 e lo stato di fatto, così come rilevato visivamente durante il sopralluogo, emerge che l'immobile in esame è in regola sotto il profilo edilizio-urbanistico, ossia è nelle cosiddette condizioni di "stato legittimo" (art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001).

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

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto emerge che l'abitazione è conforme sotto il profilo catastale, ad eccezione di una errata rappresentazione grafica nella planimetria, in corrispondenza della cucina, dove in realtà non esiste il balcone e anziché esserci la porta finestra c'è la finestra.

Per regolarizzare tale difformità occorre presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale, il cui costo ammonta indicativamente a circa € **500,00**.

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 136 mq.

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA**8.1 VALUTAZIONE DELL'ALLOGGIO**

Per esprimere il giudizio di stima, tenuto conto che il bene da valutare per essere utilizzato necessita di lavori di manutenzione, si applica, nel caso in esame, il cosiddetto metodo del valore di trasformazione.

Tale metodo consiste nel determinare il valore di mercato del bene oggetto di valutazione per differenza tra il valore di mercato del bene stesso nell'ipotesi in cui siano ripristinate le normali condizioni e il valore del costo necessario per eseguire tale trasformazione.

In sintesi, tutto ciò, si traduce nell'applicare la seguente formula:

$$V_m = V_t - C \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del bene nelle condizioni attuali

V_t = valore di mercato del bene nelle condizioni di ordinarietà

C = costi di manutenzione

Per determinare il valore di mercato del bene nelle condizioni ordinarie si applica 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, mediante una fonte attendibile, il valore di mercato unitario minimo e massimo degli immobili della stessa tipologia del bene da valutare (ma in condizioni normali).

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 2022 (nella zona in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione), si ricava quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	B1 (zona centrale)	320	480

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (centralità, accessibilità, servizi e attrezzature presenti nella zona, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, obsolescenza economica, etc.) rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo, nel caso specifico, assumere come valore dell'immobile nelle condizioni di ordinarietà il prezzo di **P = 400 €/mq**.

Per determinare invece i costi di manutenzione, tenuto conto, così come emerso dal sopralluogo, che l'immobile necessita di lavori (quali il rifacimento degli intonaci interni ammalorati, la ritinteggiatura delle pareti e dei soffitti, la revisione degli infissi esterni e la revisione del tetto), il sottoscritto, a seguito di una accurata indagine di mercato eseguita presso le imprese locali, ritiene congruo assumere come costo di manutenzione il prezzo, nel caso specifico, di **P1 = 150 €/mq**.

Esplicitando, infine, la formula sopraindicata, in funzione delle superficie (così come indicata nel paragrafo precedente) si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato è pari a:

$$\begin{aligned} V_m = V_t - C &= (P \times S) - (P_1 \times S) = (400 \text{ €/mq} \times 136 \text{ mq}) - (150 \text{ €/mq} \times 136 \text{ mq}) = \\ &= 54.400,00 \text{ €} - 20.400,00 \text{ €} = 34.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

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	€ 34.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.700,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 500,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 31.800,00

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 9 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) Atto di compravendita;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Documentazione edilizia;
- 8) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 15 settembre 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso