

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 16/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: fabbricato 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 fabbricato in corso di costruzione ubicato 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. 3** (*catasto fabbricati*), categoria F/3, piano T;
- **foglio 124, particella 153, sub. 4** (*catasto fabbricati*), categoria F/3, piano 1.

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

- 1) è contiguo all'altro fabbricato anch'esso pignorato (denominato lotto n. 1);
- 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, 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 = 37.38974221434439, longitudine = 14.353672564029695.

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")

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione disposto su due livelli e aggregato a schiera (in modo sfalsato) con un altro fabbricato (di cui al lotto n. 1).

Il fabbricato è definito in corso di costruzione, in quanto sono state già realizzate le opere riguardanti lo scheletro portante, le tamponature esterne, i tramezzi interni e la copertura, mentre non sono state ancora realizzate le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

L'immobile in oggetto (una volta ultimato) è da destinare a civile abitazione al piano terra con annesso locale di deposito ubicato nel piano sottotetto. I due piani hanno accessi distinti e separati e non sono collegati tra di loro mediante delle scale (interne o esterne).

Il piano terra è composto da un ampio vano all'ingresso, da destinare con molta probabilità a cucina-soggiorno, da cui si diparte un corridoio che disimpegna tre vani, da destinare con molta probabilità a camere da letto, e due servizi igienici (cfr. all. "planimetria indicativa").

Complessivamente il piano terra ha una superficie esterna lorda di 110 mq circa ed un'altezza interna netta di 2,80 metri.

Il piano sottotetto è, invece, composto da un unico ambiente avente la medesima superficie esterna lorda del piano terra, ma altezza interna netta variabile da 1,40 metri (in corrispondenza delle due linee di gronda) a 2,50 metri (in corrispondenza della linea centrale di colmo).

L'edificio ha una struttura costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato. I solai piani sono in latero-cemento con travetti prefabbricati. La copertura, a doppia falda, è costituita da un'orditura in legno disposta alla "piemontese" (ossia con le travi in legno parallele alle linee di pendenza delle falde) con soprastante manto di tegole alla portoghese. Le tamponature esterne sono costituite da blocchi in cemento, mentre i tramezzi da laterizi forati da 8 cm.

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

- ha una discreta esposizione;
- ha degli ambienti adeguatamente illuminati e ventilati;
- ha una buona fruibilità degli spazi interni;
- ha un ottimo stato di conservazione e manutenzione (in quanto è un edificio nuovo).

2.3 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALLOGGIO

Per i fabbricati in corso di costruzione, ai sensi del D.M. 26/06/2015 (Appendice A, lettera g)), non è obbligatorio dotare l'edificio di attestato di prestazione energetica (APE).

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento il fabbricato, essendo in corso di costruzione, è libero.

4. PROVENIENZA

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

L'area di sedime su cui è stato costruito l'immobile pignorato (lotto n. 2) è pervenuta al debitore esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà nel seguente modo:

- per la quota di 1/3 a seguito [REDACTED]
[REDACTED] 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

[REDACTED] area di sedime su cui è stato costruito l'immobile pignorato (lotto n. 2) era pervenuta, 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 [REDACTED]
[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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 **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. "richiesta di accesso agli atti")

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Piazza Armerina, giusta richiesta di accesso agli atti prot. n. 3907 del 18/09/2023, non risulta depositata nessuna pratica edilizia riguardante la demolizione di una porzione del vecchio fabbricato e la costruzione del nuovo fabbricato (denominato lotto n. 2).

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato in esame è da ritenersi, sotto il profilo urbanistico, un'opera del tutto abusiva in quanto costruito senza permesso di costruire.

Esso è, inoltre, da considerarsi un'opera non sanabile in quanto realizzato in violazione delle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale), che prevedono per la relativa zona (zona agricola E) un indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. In particolare si nota, a tal proposito, che il debitore esecutato, avendo in suo possesso un terreno di superficie pari a 5570 mq, non può edificare legittimamente un volume maggiore di 167 mc, ivi compreso il volume del manufatto già esistente sul terreno (che risulta essere già maggiore del volume massimo consentito, tanto è vero che è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 1115 del 27/10/2008 a seguito di condono edilizio per un volume complessivo di 358 mc).

In conclusione dunque il fabbricato è abusivo, non sanabile, ma demolibile al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, ossia lo stato di legittimità.

Le spese occorrenti per la demolizione del manufatto abusivo possono essere congruamente stimate in 20,00 €/mc. Tale importo tiene in considerazione ogni onere occorrente per la completa demolizione del manufatto con riguardo, pertanto, alla manodopera qualificata da impiegare, al nolo dei mezzi d'opera da utilizzare per la demolizione e per l'allontanamento dei materiali di risulta fino a discarica autorizzata, nonché gli oneri per l'accesso in discarica.

Tenuto conto, dunque, che il corpo di fabbrica in esame ha una superficie lorda di circa 110 mq ed un'altezza esterna media di circa 5,10 metri si ottiene un volume di 561 mc, ossia si ottiene che la somma occorrente per la demolizione è di circa:

$$20,00 \text{ €/mc} \times 561 \text{ mc} = \mathbf{11.220,00 \text{ €}}$$

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	110 mq	100%	110 mq
Primo	Locale di deposito	110 mq	50%	55 mq
	Totale	220 mq		165 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per esprimere il giudizio di stima, in presenza di un fabbricato abusivo non sanabile, è possibile procedere o con il metodo del valore di trasformazione (metodo indicato nei quesiti posti dal Giudice) oppure con il metodo del valore d'uso (metodo consigliato dallo scrivente esperto).

In ogni caso si osserva che, indipendentemente dal metodo applicato, *"un immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (cfr. Sentenza n. 23140/2013 della Corte di Cassazione)"*.

Metodo del valore di trasformazione

Il metodo del valore di trasformazione consiste nel determinare il valore di mercato del bene oggetto di valutazione per differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi

necessari alla 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 (o valore di trasformazione)

V_t = valore di mercato del bene trasformato

C = costi di trasformazione

Nel caso in esame, in particolare, il valore del bene trasformato corrisponde al valore del terreno su cui sorge il fabbricato (ossia l'area di sedime), mentre i costi di trasformazione corrispondono al costo di demolizione del medesimo fabbricato.

Applicando dunque la suddetta formula, tenuto conto che per il terreno in oggetto si può applicare (come da opportune indagini eseguite) un prezzo di 2,00 €/mq (il che significa che il valore complessivo dell'area di sedime, avendo un'estensione di 110 mq, è di 220,00 €), considerato altresì che il costo di demolizione come sopra determinato è di 11.220,00 €, si giunge alla conclusione che il fabbricato abusivo (con questo metodo) ha un valore negativo (-11.000 €), ossia che il bene non è appetibile.

Vediamo dunque un metodo alternativo che possa rendere appetibile il bene.

Metodo del valore d'uso

Il metodo del valore d'uso consiste nel capitalizzare, secondo un opportuno saggio, i redditi netti futuri che l'immobile in questione è in grado di produrre nel periodo di tempo intercorrente dal momento attuale al momento in cui verrà emesso ed attuato un eventuale decreto di demolizione da parte del Comune.

Tutto questo in termini matematici si traduce applicando la seguente formula:

$$V_u = R \times [(q^n - 1) / (i \times q^n)] \quad \text{dove:}$$

- V_u = valore d'uso del bene oggetto di stima
- R = reddito netto annuo
- q = montante unitario (pari a $1 + i$)
- n = numero di annualità che trascorrono prima della demolizione
- i = saggio di capitalizzazione

In particolare, nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da valutare, considerati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate relativamente ai valori di vendita e ai valori di locazione nella zona in cui ricade l'immobile in questione, si ricava che:

- $P = 750 \text{ €/mq}$, dove "P" è il valore di vendita considerato nell'intervallo della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- $r = 2,70 \text{ €/mq x mese}$, dove "r" è il valore di locazione considerato nell'intervallo della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- $R = r \times S \times 12 \text{ mesi} = 2,70 \text{ (€/mq x mese)} \times 165 \text{ (mq)} \times 12 \text{ mesi} = 5.346,00 \text{ €}$
- $i = (r \times 12 \text{ mesi})/P = [2,70 \text{ (€/mq x mese)} \times 12 \text{ mesi}] / 750 \text{ (€/mq)} = 4,32 \%$

Esplicitando dunque la formula sopra indicata, assumendo il parametro "n" pari a 25 anni (visto che, pur essendo nel nostro territorio l'abusivismo un fenomeno molto diffuso, raramente o quasi mai viene emesso, ma soprattutto attuato un decreto di demolizione) si perviene che il valore d'uso è pari a:

$$Vu = R \times [(q^n - 1) / (i \times q^n)] = 5.346,00 \text{ €} \times [(1,0432^{25} - 1) / (0,0432 \times 1,0432^{25})] = \mathbf{80.761,00 \text{ €}}$$

In conclusione, tenuto conto che l'immobile è nel nostro caso in corso di costruzione, ossia che è necessario eseguire dei lavori prima di poterlo utilizzarlo, tenuto conto altresì che il costo delle opere di completamento può essere stimato (a corpo) indicativamente in € 50.000,00, si ha che il "più probabile" valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a:

$$Vm = Vu - C = 80.761,00 \text{ €} - € 50.000,00 = \mathbf{30.761,00 \text{ €}}$$

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 del fabbricato;
- 4) Planimetria indicativa;
- 5) Atto di divisione;
- 6) Richiesta di accesso agli atti al Comune.

Enna, lì 31 maggio 2024

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso