

Tribunale di Enna

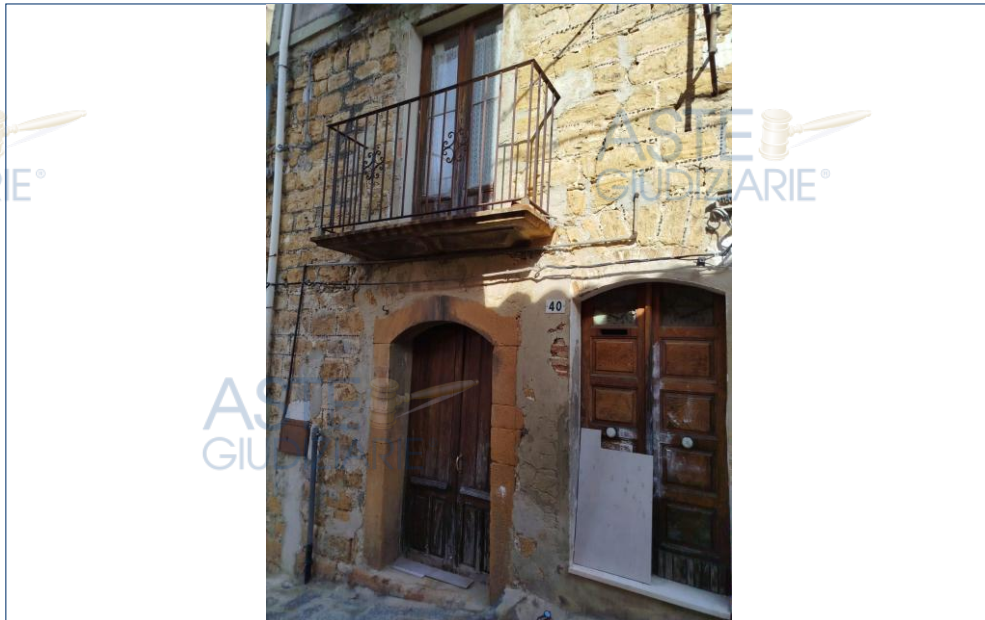
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 30/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Evelia Tricani**

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare in Piazza Armerina Via Diana 38/40



Dati Catastali

Bene sito in Piazza Armerina, Via Diana 38/40, piano T-1

Categoria: A/5 - Abitazioni di tipo ultrapolare

Dati Catastali: foglio 130, particella 1911, subalterno 1.

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile versa in stato di totale abbandono e non risulta occupato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €15.800,00

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

L'immobile è ubicato nel Comune di Piazza Armerina (EN) in Via Diana n. 38/40.

Si tratta di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e primo, composto da due vani, una scala, due servizi igienici ed un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2

- 1/2

I soggetti risultano in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisizione.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina, Via Diana 38/40 come segue (All. C):

Intestati:

1. Proprietà 1/2

2. Proprietà 1/2

Da accertamenti anagrafici dai registri di Stato Civile del comune di Pavia risulta che il Signor [redacted] è deceduto in data [redacted] (All. O). Nonostante ciò, alla data odierna, sulla proprietà non è seguita nessuna modifica dell'intestazione dei beni.

dati identificativi:

fg.130 part.1911 sub.1

dati classamento:

Rendita: Euro 41,83 Lire 81.000

Zona censuaria 1,
Categoria A/5, Classe 3,

Consistenza 1,5 vani

Foglio 130 Particella 1911 Subalterno 1

Indirizzo: Via Diana n. 38/40 Piano T-1

Dati derivanti da: Visura storica per immobile

Confini: La particella 1911, ove ricade l'immobile in oggetto, confina a Nord con la particella 1912, a sud con la Via Diana, a ovest con la Via Muzzicato, infine ad est con la particella 1914. (*All. D*)

1.4. Coerenze

Da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (*All. E*), così come rilevati nel corso delle operazioni peritali (*All. A*), è stata riscontrata un'incongruenza dovuta alla mancata indicazione della porta d'accesso sul vano scala nella planimetria catastale. La sottoscritta ritiene però si tratti di un mero errore di rappresentazione, in quanto sin da principio all'immobile sono stati associati due differenti numeri civici, corrispondenti appunto ai due accessi. Inoltre la superficie commerciale è stata valutata essere pari a 67,92 mq e non 39 mq come indicato nella visura catastale. Infine, non essendo state rinvenute, presso l'archivio comunale, pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto, poiché trattasi di immobile realizzato in epoca antecedente al 1967, è possibile affermare che non è presente alcuna irregolarità in materia urbanistico-edilizia.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di: Piazza Armerina (EN)

Fascia/zona: B (di completamento con edifici contigui)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: trattandosi di una zona "storica" del comune di Piazza Armerina è caratterizzata da strade strette e tortuose, difficilmente praticabili in macchina.

Principali collegamenti pubblici: Non è possibile raggiungere l'immobile con i mezzi.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 30 Km svincolo Enna

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. B)

Edificio di 3 piani fuori terra in muratura in blocchi a vista. Il piano terra e primo costruiti in epoca antecedente il 1967, l'ultimo piano sopraelevazione più recente, appartenente ad altra ditta.

- struttura: muratura in blocchi;
- facciate: blocchi a vista;
- accesso: sono presente due accessi. Un portoncino in legno e una portafinestra in legno con vetro singolo e scuri;
- scala interna: a una sola rampa con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: stato di abbandono;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. B)

Trattasi di una piccola abitazione su due livelli, piano terra e piano primo a cui si accede da scala interna. Abitazione di tipo ultrapopolare, posta al piano Terra e primo. Sono presenti due accessi, uno sul vano scala e l'altro direttamente sull' unico vano che compone il piano terra. Al piano terra è infatti presente un unico ambiente, zona giorno e un piccolo bagno nel sottoscala. Il piano primo è anch'esso composto da un unico ambiente, zona notte, oltre un bagno e un balcone. L'immobile versa in uno stato di totale abbandono, soprattutto all'interno, in cui sono presenti macerie dovute a distacco di intonaco e spazzatura. Sono presenti diversi segni di umidità soprattutto nel vano scala, e i mobili e gli oggetti presenti

sono segnati dall'usura del tempo e dall'incuria.

- esposizione: doppia, Sud e Ovest;

- pareti: normalmente tinteggiate, presentano forti segni di distacco e muffe dovute all'umidità;

- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo;

- infissi esterni: in legno con vetri singoli e scuri;

- porta d'accesso: portoncino in legno;

- porte interne: non presenti;

- imp. citofonico: non presente;

- imp. elettrico: sottotraccia;

- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: non presente;

- acqua calda sanitaria: non è presente la caldaia;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza;

- impianto di condizionamento: non presente;

- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;

condizioni generali dell'appartamento: l'immobile versa in un profondo stato di abbandono. Visibili i segni del tempo e dell'umidità. Presenti distacchi dell'intonaco e muffe dovute all'umidità soprattutto nel vano scala.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nelle prossimità del centro urbano della città di Piazza Armerina. La zona è caratterizzata da immobili di stesso uso e stesse caratteristiche costruttive.

L'immobile, pur trovandosi nei pressi del centro storico non è facilmente raggiungibile a causa delle strade strette e ripide.

2.5. Certificazioni energetiche (All. L):

Il sottoscritto tecnico estimatore, iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Siciliana ha redatto il certificato di prestazione dal quale si evince che l'unità abitativa

oggetto di pignoramento ricade nella Classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 533,88 kWh/m²a. La certificazione energetica viene allegata alla presente relazione.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni in quanto le porte d'accesso risultavano aperte, nessuno dei debitori esecutati ha partecipato.

I debitori esecutati risultano residenti in

[REDACTED] (All. J)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato durante le operazioni peritali.

4 PROVENIENZA (All. F)

4.1. Attuali proprietari

- Proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

- Proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

Con atto di compravendita per Notaio Salvatore Catti di Barrafranca (EN) in data 19

Agosto 1999 rep. n. 17915 trascritto ad Enna il 2 Settembre 1999 ai numeri 6996/6206.

COMPRAVENDITA Voltura n. 3047.1/1999 - Pratica n. 97376 in atti dal 07/11/2001.

Da accertamenti anagrafici dai registri di Stato Civile del comune di [REDACTED] risulta che il Signor [REDACTED] (All. O). Nonostante ciò, alla data odierna, sulla proprietà non è seguita nessuna modifica dell'intestazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile risultava già in possesso degli attuali proprietari.
- Con atto del 19/08/1999 Pubblico ufficiale S. CATTI Sede BARRAFRANCA (EN) Repertorio n. 17915 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3047.1/1999 - Pratica n. 97376 in atti dal 07/11/2001 i Signori [REDACTED]

[REDACTED]
venduto ai signori [REDACTED]

- In data antecedente il 1999 l'immobile era di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
07/01/1944 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE della signora [REDACTED])

[REDACTED]
[REDACTED] UR Sede ENNA (EN) Registrazione Volume 312 n. 618 registrato in data 28/04/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2890.1/1999 -Pratica n. 97367 in atti dal 07/11/2001.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Teresa Di Girolamo Notaio in Reggio Emilia alla data dell'11.04.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 28.01.2025 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

OMISSIS

- **Misure Penali**

OMISSIS

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

OMISSIS

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

OMISSIS

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (All. I)

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta il 07/06/2005 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 6615 derivante da ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede a Milano cod. fisc. 09816500152 Repertorio 9379/79 del 18/05/2005 contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

Importo ipoteca € 101.611,54

- **Pignoramenti**

Pignoramento rep. 1953 del 15/03/2024 trascritto il 10/04/2024 ai nn. Registro Particolare 2438 Registro Generale 2789 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante la piena proprietà del cespite in oggetto e in favore della società "SAPHIRA SPV S.R.L." con sede in Milano c.f. 09520510968

6 CONDOMINIO

I beni pignorati sono parte di un immobile che non si trova costituito nella forma di condominio. Pertanto dalla documentazione del fascicolo in atto non è stato possibile desumere le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie o condominiali che gravano su di esso.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in zona B – di completamento con edifici contigui, nel PRG vigente del Comune di Piazza Armerina, in Via Diana 38/40 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. *(All. H)*

L'immobile non è assoggettato a nessun tipo di vincolo.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(All. G)*:

Trattandosi di un immobile risalente a data anteriore al 1967 non sono presenti autorizzazioni.

7.2 Conformità edilizia:

Trattandosi di un immobile risalente a data anteriore al 1967 non sono presenti autorizzazioni.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo è stata riscontrata un'incongruenza dovuta alla mancata indicazione della porta d'accesso sul vano scala nella planimetria catastale. La sottoscritta ritiene però si tratti di un mero errore di rappresentazione, in quanto sin da principio all'immobile sono stati associati due differenti numeri civici, corrispondenti appunto ai due accessi. *(All. E)*

Inoltre la superficie commerciale è stata valutata essere pari a 67,92 mq e non 39 mq come indicato nella visura catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	67,56	100%	67,56
balconi	mq.	1,2	30%	0,36
		68,76		67,92
		mq. lordi		mq. commerciali

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione (All. K)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Provincia di Enna:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1 semestre 2024

Comune: Piazza Armerina

Fascia/Zona: C2 Semicentrale

Valore mercato prezzo min. 260 / prezzo max 390 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1 / prezzo max 1.3 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultrapolare	A5	67,92	€ 260,00	€ 17.659,20

€ 17.659,20

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi:

€ 15.893,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative:

€ 0.00

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO:

€ 15.800,00

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato:

non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omissis

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura sono: la posizione dell'immobile, la suddivisione degli spazi e il totale stato di abbandono in cui versa.