

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® **R.G.E. 36/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4: alloggio in Catenanuova - via Principe Umberto, n. 26



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 4 - corpo "F", è un'abitazione di tipo economico ubicata a Catenanuova (EN) in via Principe Umberto n. 26 (ex n. 24).

Tale immobile appartiene ad un fabbricato costituito, nel suo complesso, da 2 unità abitative distinte e separate, di cui una (ossia quello oggetto della relazione di cui al lotto n. 3 - corpo "D") disposta al piano terra e l'altra disposta su tre piani (primo, secondo e terzo) con accesso al piano terra da via Principe Umberto n. 26 (ossia quello oggetto della presente relazione).

Catastalmente il corpo "F" è identificato in Catasto dai seguenti dati:

foglio 5, particella 553, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 163 mq, piano 1-2-3, rendita € 244,03.

Coerenze: L'alloggio in oggetto confina ad ovest con la via Principe Umberto, a nord con il fabbricato censito alla part. 554, a est con il fabbricato censito alla part. 753 e a sud con il fabbricato censito alla part. 552.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato a cui appartiene il corpo "F" ricade nella zona centrale dell'agglomerato urbano di Catenanuova.

Il tessuto urbano di questa zona, formatosi in epoca antecedente al 1860, rappresenta il centro storico della città ed è di tipo a scacchiera, ossia è costituita da isolati delimitati da una rete stradale a maglia ortogonale.

La tipologia edilizia prevalente è quella delle case (abitazioni civili o di tipo economico) disposte su due o tre piani (in genere sopraelevate in epoca successiva rispetto all'impianto originario) con uno o due ambienti per piano ed aventi in genere un solo lato (quello più corto) prospiciente su strada.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto la via Principe Umberto rappresenta un'arteria principale del centro abitato. Sono altresì presenti, lateralmente lungo tutta la strada, dei parcheggi dove sostare gli autoveicoli.

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

Nelle immediate vicinanze al fabbricato (in un intorno di 100 m) sono stati rilevati le seguenti

strutture e attività di tipo collettivo: 2 chiese, 2 banche, una tabaccheria, la fermata dell'Interbus, una pasticceria-ristorante.

2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO (cfr. all. Documentazione fotografica – Corpo F)

L'alloggio in esame (corpo "F") è disposto (come già detto in precedenza) su tre piani (primo, secondo e terzo) collegati tra di loro da un unico corpo scala posto lateralmente.

Il primo piano è composto da un corridoio che disimpegna il bagno, la scala di collegamento al piano superiore e la cucina, la quale è dotata di balcone ed è comunicante (senza alcuna porta di chiusura) con un altro vano retrostante adibito a camera da letto.

Il secondo piano invece è composto, oltre che dal vano scala, da due camere da letto (di cui una munita di balcone), un bagno e un ripostiglio.

Il terzo piano infine è composto, oltre che dal vano scala, da una saletta di disimpegno che separa il locale lavanderia da due vani comunicanti tra di loro.

Strutturalmente l'immobile, così come l'intero edificio, è in muratura di pietrame listato con mattoni. I muri sono ammassati tra di loro mediante cordoli in conglomerato cementizio armato. I solai piani sono in latero-cemento, mentre il solaio inclinato di copertura è costituito da un'orditura in legno "alla lombarda" con travi di legno ortogonali alla linea di gronda e sovrastante tavolato.

Esternamente il prospetto principale è intonacato con sovrastante rivestimento plastico bucciato, mentre le altre pareti esterne libere sono in parte intonacate (solo rinzafo) e in parte a faccia vista. I serramenti sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane anch'esse in alluminio di colore bianco. La copertura è in parte piana (sopra il vano scala e il locale lavanderia del terzo piano) e in parte ad un'unica falda con sovrastante manto di tegole in laterizio.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di colore beige al primo piano, da piastrelle in bollettonato di marmo al secondo piano e da piastrelle in marmette di cemento e graniglia al terzo piano. La scala è pavimentata con lastre di marmo prevalentemente di tipo botticino. Le pareti sono intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata con pittura decorativa al primo piano e pittura lavabile del tipo "ducotone" nel secondo e terzo piano. Anche i plafoni sono tinteggiati con pittura lavabile del tipo "ducotone", ad eccezione del terzo piano in cui il soffitto è in legno. Le pareti in corrispondenza del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. La scala è decorata nelle pareti con un rivestimento plastico. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, termico "a pompa di calore", idrico-fognario e citofonico. È assente l'impianto di riscaldamento "a termosifone".

L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V, è del tipo sottotraccia. L'impianto termico di riscaldamento e raffrescamento "a pompa di calore" è costituito da due climatizzatori di tipo monosplit (collocati rispettivamente nella cucina al primo piano e nella camera da letto con balcone al secondo piano). L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso un boiler elettrico. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale oppure in assenza di erogazione, mediante serbatoio idrico collocato sulla copertura piana. Le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina.

Nel complesso l'immobile, a giudizio dello scrivente, possiede:

- una normale disposizione e fruibilità degli spazi interni;
- una normale esposizione;
- una sufficiente luminosità e ventilazione dei locali, ma al di sotto della media;
- una normale prospicienza sugli spazi esterni;
- delle opere di finitura di livello qualitativo medio;
- degli impianti tecnologici nella norma anche se manca l'impianto dei termosifoni (che però tenuto conto del clima mite del Comune di Catenanuova non è strettamente necessario);
- dei servizi igienici dotati di tutti i sanitari e funzionanti;
- un normale stato generale di conservazione e manutenzione ad eccezione di uno sfondellamento nel solaio piano di copertura (in corrispondenza del locale di lavanderia).

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

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica "F" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **152,33 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20260127-086006-59729 del 27/01/2026 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'alloggio (corpo "F") è libero (ossia non è abitato).

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

Il bene immobile (denominato corpo "F") è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, dei signori ... omissis ... omissis ... (debitrice esecutata), ... omissis ... omissis ... (terzo estraneo), ... omissis ... omissis ... (terzo estraneo) e ... omissis ... omissis ... (terzo estraneo).

Ai suddetti proprietari l'immobile è pervenuto nel seguente modo:

- per la quota di 1/6, a seguito della morte di ... omissis ... omissis ... avvenuta il giorno 26/04/2006, in forza della denuncia di successione legittima registrata a Enna il 02/10/2006 al n. 907 vol. 323 e trascritta a Enna in data 08/02/2007 ai nn. 1780/1427;
- per la quota di 1/12, a seguito della morte di ... omissis ... avvenuta il giorno 08/08/2016, in forza della denuncia di successione legittima registrata a Enna il 31/07/2017 al n. 1156 vol. 9990 e trascritta a Enna in data 30/08/2018 ai nn. 5495/4685. A ... omissis ... la quota di 1/3 era pervenuta in virtù della successione di ... omissis ... di cui sopra.

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In passato il bene immobile (corpo "F") era per intero di proprietà di ... omissis ..., a seguito della morte di ... omissis ... avvenuta il giorno 24/06/1993, in forza della denuncia di successione testamentaria registrata a Enna al n. 1919 vol. 310 e trascritta a Enna in data 18/12/1993 ai nn. 10945/9426.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate si evince che l'unico vincolo esistente sull'immobile in esame (corpo "F") è il **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 "F") ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona A (centro storico).

Si definisce "Zona A" tutti gli ambiti urbani residenziali di interesse storico e di particolare pregio ambientale urbanistico.

In tale zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di

manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (interventi di cui ai punti a, b, e dell'art. 20 della l. R. 71/78), con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente e dell'aspetto esterno degli edifici. Per tutti gli interventi da effettuare occorre il preventivo Nulla – Osta della Soprintendenza ai BB.CC.CC. Sezione Architettonica e Urbanistica.

PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare in esame (corpo "F") è stata legittimata, in passato, in virtù dei seguenti titoli e/o attestazioni (*cf. all. "documentazione edilizia"*):

- **Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 8 del 22/01/1968**, rilasciata dal Comune di Catenanuova a ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...), per la modifica del primo piano e la sopraelevazione del secondo piano da erigersi nel Comune di Catenanuova in via Principe Umberto n. 24;
- **Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 8 del 09/03/1970**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Catenanuova, per la casa di via Principe Umberto n. 24 realizzata in conformità del progetto di cui alla licenza n. 8 del 22/01/1968.

6.2 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare denominata corpo "F", il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto di cui alla licenza edilizia n. 8/1968, le seguenti difformità:

- 1) i due vani al primo piano, nel progetto separati da un tramezzo e accessibili ognuno (attraverso una porta) dal corridoio, sono stati trasformati in un unico ambiente mediante la realizzazione di un'apertura nel tramezzo di separazione e la chiusura, nel vano retrostante, della porta di accesso (dal corridoio);
- 2) il vano ripostiglio del primo piano è stato trasformato in un servizio igienico;
- 3) la scala, nel progetto ad un'unica rampa per l'intero fabbricato, è stata trasformata a partire dal primo piano in una scala a due rampe;
- 4) la distribuzione degli spazi interni del secondo piano è stata modificata, oltre che per la trasformazione del vano scala (di cui al punto precedente), anche perché è stato ricavato un piccolo disimpegno ed un ripostiglio;
- 5) il terzo piano, nel progetto adibito a terrazzo (ad eccezione del locale lavanderia che era previsto), è stato chiuso e trasformato in un volume abitabile costituito da una saletta, un locale lavanderia e due vani.

Tanto premesso, viste le norme edilizie e le prescrizioni del P.R.G., lo scrivente esperto è

giunto alle seguenti conclusioni:

- le difformità di cui al punto 1), 2), 3) e 4) sono degli abusi edilizi minori che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria, l'acquisizione di eventuali pareri propedeutici al Genio Civile e alla Soprintendenza ed il pagamento della sanzione pecuniaria minima (prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001). I costi di regolarizzazione, in questo caso, ammontano indicativamente ad **€ 4.000,00** circa;
- la difformità di cui al punto 5) è un abuso edilizio maggiore non sanabile, in quanto le prescrizioni del P.R.G. non consentono in zona "A" (centro storico) di incrementare il volume utile esistente. Occorre pertanto procedere alla demolizione della porzione di fabbricato abusivamente realizzata. I costi di demolizione, in questo caso, ammontano indicativamente ad **€ 4.000,00** circa.

6.3 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali (*cf. all. "doc. catastale"*) è emerso che l'unità immobiliare in esame (corpo "F") è conforme 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 accessorie 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'alloggio (corpo "F"), rilevate le superfici direttamente dalla planimetria catastale, si ottiene che la consistenza commerciale è pari a:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Scala di accesso	15 mq	100%	15 mq
Primo	Vani abitabili	60 mq	100%	60 mq
Primo	Balcone	5 mq	30%	1,5 mq
Secondo	Vani abitabili	60 mq	100%	60 mq
Secondo	Balcone	5 mq	30%	1,5 mq
Terzo	Locale lavanderia	20 mq	100%	20 mq
Terzo	Terrazza-Vani abusivi	40 mq	35%	14 mq

Totale

172 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'alloggio (corpo "F"), 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 di tipo economico	B1 (zona centrale)	285	400
Abitazioni civili		385	570

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'alloggio oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **400 €/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 (e di demolizione)

si perviene che il valore complessivo dell'immobile in esame è pari a:

$$V_m = (P \times S) - C = (400 \text{ €/mq} \times 172 \text{ mq}) - 8.000 \text{ €} = \text{€ } 60.800,00$$

Il valore della quota pignorata alla debitrice esecutata sarà pertanto pari a:

$$V = V_m \times 1/4 = \text{€ } 60.800,00 \times 1/4 = \text{€ } 15.200,00$$

Si nota che il bene immobile, oggetto della presente valutazione (corpo "F"), non è materialmente divisibile secondo le quote di appartenenza di ciascun comproprietario.

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) Richiesta di accesso agli atti al Comune;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Documentazione fotografica del corpo "F";
- 6) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del corpo "F";
- 7) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 31 gennaio 2026

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso