

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® **R.G.E. 36/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2: appartamento in Catenanuova - via Ortensia, n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AS
GIUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 2 - corpo "C", è un appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio sito a Catenanuova (EN) in via Ortensia n. 1 (angolo con Corso Sicilia).

L'appartamento in oggetto è accessibile anche da via Ortensia n. 3 (ingresso principale) attraverso una scala esterna.

L'edificio è composto complessivamente da quattro piani, di cui il piano interrato è destinato ad autorimessa con annessi locali di sgombero e volumi tecnici, il piano terra è destinato ad abitazione, il piano primo e la metà del piano sottotetto è destinato ad un'altra abitazione ed infine l'altra metà del piano sottotetto è destinato ad una terza abitazione (il cosiddetto corpo "C"). Le tre abitazioni e l'autorimessa (al piano interrato) hanno accessi distinti e separati.

L'edificio è libero da tutti e quattro i lati e confina a nord-est con la via Ortensia, a sud-est con il Corso Sicilia e a nord-ovest e sud-ovest con altri lotti edificati.

L'appartamento pignorato, denominato corpo "C", è attualmente identificato in Catasto dai seguenti dati:

- **foglio 1, particella 1228, sub. 11** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale (escluse aree scoperte) 75 mq, piano 2, rendita € 176,63.

Si precisa, altresì, che al servizio del suddetto immobile vi è anche lo spazio condominiale ad uso comune identificato in Catasto dai seguenti dati:

- **foglio 1, particella 1228, sub. 12** (catasto fabbricati), bene comune non censibile al servizio del sub. 10 e del sub. 11 (corte esterna retrostante al piano terra).

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

Lo stabile a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata (corpo "C") ricade in una zona periferica ubicata a nord dell'agglomerato urbano di Catenanuova.

Il tessuto urbano di questa zona, formatosi in epoca recente a cavallo tra gli anni '80 e gli anni '90 (per iniziativa privata mediante i piani di lottizzazione), è di tipo a scacchiera, ossia è costituita da isolati delimitati da una rete stradale a maglia pressoché ortogonale.

La tipologia edilizia prevalente è quella di edifici di civile abitazione e/o villini, disposti a filo del marciapiede della strada o arretrati rispetto ad esso, costituiti in genere da tre piani fuori

terra con almeno un appartamento per piano.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto tutte le vie secondarie della zona fanno capo ad un'arteria principale del centro abitato, ossia il Corso Sicilia dal quale è possibile recarsi in ogni direzione (centro del paese, autostrada, etc.).

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

Nelle immediate vicinanze al fabbricato sono stati rilevati le seguenti strutture e attività di tipo collettivo: poliambulatorio ASP di Enna (a circa 50 m), campo sportivo (a circa 50 m), scuola materna (a circa 300 m), scuola media (a circa 400 m) supermercato (ARD Discount a circa 650 m), ufficio postale (a circa 400 m) e Comando di Polizia Municipale (a circa 350 m).

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (cfr. all. Documentazione fotografica – Corpo C)

L'appartamento in esame (corpo "C"), ubicato (come già detto in precedenza) al secondo piano di un edificio plurifamiliare con ingressi da via Ortensia n. 1 e n. 3, è composto da un ampio ingresso-soggiorno-cucina del tipo "open space" da cui si accede direttamente, attraverso un piccolo spazio di disimpegno, ad una camera da letto matrimoniale, a un bagno e a un ripostiglio.

Al servizio dell'abitazione vi sono anche tre balconi, nonché la scala esterna in cemento armato di forma elicoidale.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai (piani ed inclinati) sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia foderà di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 cm.

Esternamente le pareti sono in parte intonacate e pitturate, in parte in calcestruzzo faccia vista e in parte rivestite con lastre di pietra (di colore giallo). I serramenti sono in legno di douglas con chiusure oscuranti costituite da persiane anch'esse in legno di douglas.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di colore beige, le pareti sono intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile, mentre i plafoni sono per lo più controsoffittati con il cartongesso in modo da creare un gioco di vuoti e di pieni, nonché per allocare i faretti per l'illuminazione. Le pareti in corrispondenza del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne, del tipo scorrevoli a scomparsa, sono in legno.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il comfort, quali

quello elettrico, termico "a termosifone", termico "a pompa di calore", idrico-fognario e citofonico. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V, è del tipo sottotraccia. L'impianto termico di riscaldamento "a termosifone" è composto da una caldaia standard (ubicata all'esterno), una rete di distribuzione di tipo a collettore e dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in alluminio. Tale impianto produce anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto termico di riscaldamento e raffrescamento "a pompa di calore" è invece costituito da due climatizzatori di tipo monosplit (collocati rispettivamente nell'ingresso soggiorno e nella camera da letto). L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina.

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

- una discreta disposizione e fruibilità degli spazi interni;
- una buona esposizione;
- una normale accessibilità verso l'esterno;
- una buona luminosità e ventilazione dei locali;
- una buona prospicienza sugli spazi esterni;
- delle opere di finitura di discreta qualità;
- degli impianti tecnologici adeguati ed efficienti per soddisfare tutti i requisiti di comfort dell'abitazione;
- un servizio igienico dotato di tutti i sanitari e funzionante;
- un ottimo stato generale di conservazione e manutenzione.

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

L'abitazione, interessata dalla procedura esecutiva in oggetto, è un'immobile di classe Energetica "C" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **92,83 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente, è identificato con codice n. 20260126-086006-59525 del 26/01/2026 presso il Catasto degli APE.

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/01/2024 insieme al custode giudiziario avv. Francesco Azzolina, si è constatato che l'appartamento ubicato al secondo piano (corpo "C") è abitato dalla figlia e dal genero della debitrice esecutata (senza alcun contratto di affitto o altro titolo equipollente).

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

Il bene pignorato (corpo "C") appartiene alla debitrice esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni, ma gravato dal diritto di abitazione in favore del coniuge) in forza dell'atto di donazione di repertorio n. 2566, stipulato il giorno 23/11/2011 dal notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 06/12/2011 ai nn. 10367/8530 a favore di ... *omissis* ... *omissis* ... (nata a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...) contro ... *omissis* ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...).

PRECEDENTI PROPRIETARI

In passato il bene pignorato (corpo "C") era di proprietà del sig. ... *omissis* ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...) per aver costruito, insieme al sig. ... *omissis* ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...), l'intero stabile su un lotto di terreno pervenuto per atto di donazione di repertorio n. 12771, raccolta n. 4202, stipulato il giorno 5/5/1988 dal notaio Domenico Zalapi di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 03/06/1988 ai nn. 4124/3715 a favore di ... *omissis* ... *omissis* ... e ... *omissis* ... contro ... *omissis* ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...).

Successivamente alla costruzione dell'intero stabile i signori ... *omissis* ... *omissis* ... e ... *omissis* ... hanno provveduto a suddividersi l'intero stabile con atto di divisione di repertorio n. 2562, stipulato il giorno 22/11/2011 dal notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN) e trascritto, ad Enna, il giorno 29/11/2011 ai nn. 10160/86.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sull'immobile in esame (corpo "C") sono quelli di seguito riportati.

5.1 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Domanda giudiziale** accertamento simulazione atti, trascritta a Enna, in data **1/3/2016**, ai **nn. 1141/976**, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA contro la debitrice esecutata e gravante sull'immobile censito in Catasto nel Comune di Catenanuova al foglio 1, part. 1228 sub. 8;
- **Domanda giudiziale** azione revocatoria atto di donazione, trascritta a Enna, in data 23/1/2017, ai nn. 396/346, a favore del Banco Popolare soc. coop. contro la debitrice esecutata e gravante sull'immobile censito in Catasto nel Comune di Catenanuova al foglio 1, part. 1228 sub. 8

5.2 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELLA PROCEDURA

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Enna, in data **25/09/2023**, ai nn. **7081/6321**, a favore di Meridionale Cementi srl contro la debitrice eseguita, 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 "C") ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona B2.

Si definisce "Zona B2" tutti gli ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle "zone territoriali omogenee A" interessati nel P.R.G. previgente da piani di lottizzazione.

In tale zona le prescrizioni, previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G., sono le seguenti:

- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3.5 mc/mq;
- il rapporto di copertura non può superare il valore del 35% dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza massima delle fabbriche non può superare 1'1,2 della larghezza stradale e comunque non può superare in nessun caso l'altezza di m. 11.00, corrispondente a 3 elevazioni fuori terra;
- è prescritta la costruzione, continua o discontinua, lungo il fronte verso strada;
- la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti viene fissata in m. 10.00, salvo quanto previsto dall'art. 28 della L. R. 26-5-73 n. 21 e salvo quando le pareti frontistanti non sono finestrate;
- nel caso di pareti frontistanti non finestrate, l'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore della metà della sua altezza, con un minimo di m. 4.00 e pertanto il distacco minimo tra edifici contigui risulta di almeno m. 8.00.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato, a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata (corpo "C"), è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli e/o attestazioni (cfr. all. "documentazione edilizia"):

- **Concessione Edilizia n° 3 del 13/02/1988**, rilasciata dal Comune di Catenanuova a ... *omissis* ... *omissis* ... (nato a ... *omissis* ... nel ... *omissis* ...), per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto da realizzare in c.da Zotta Papera – lottizzazione Ortensia, Lotto n. 9;

- **Voltura della Concessione Edilizia n° 3 del 13/02/1988**, rilasciata dal Comune di Catenanuova in data 28/05/1990 a favore di ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...) e ... omissis ... omissis ... (nato a ... omissis ... nel ... omissis ...), per la costruzione del medesimo edificio.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare denominata corpo "C", il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n° 3/1988, degli abusi edilizi maggiori (e/o sostanziali) consistenti essenzialmente nella modifica della conformazione planovolumetrica del tetto e nella trasformazione del sottotetto da non abitabile ad abitabile.

Ebbene tali difformità non sono sanabili, in quanto hanno generato un incremento del volume utile (rilevante ai fini urbanistici) maggiore di quello consentito dalle previsioni del P.R.G., per cui occorre procedere alla demolizione delle parti ampliate e al ripristino della destinazione d'uso del sottotetto come da progetto autorizzato.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali (cfr. all. "doc. catastale") è emerso che l'appartamento al secondo piano (corpo "C") 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'appartamento (corpo "C"), rilevate le superfici direttamente dalla planimetria catastale, si ottiene (esplicitando i calcoli) che la consistenza commerciale è determinabile come di seguito riportato:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Secondo	Vani abitabili	75 mq	100%	75 mq
Secondo	Balconi	27 mq	26%	7 mq
Totale				82 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per esprimere il giudizio di stima, in presenza di un immobile 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:

$$Vm = Vt - C \quad \text{dove:}$$

Vm = valore di mercato del bene (o valore di trasformazione)

Vt = valore di mercato del bene trasformato

C = costi di trasformazione

Nel caso in esame, in particolare, il valore del bene trasformato corrisponde al valore della porzione del sottotetto (corrispondente al corpo “C”) così come rappresentato nel progetto autorizzato, mentre i costi di trasformazione corrispondono ai costi di demolizione dei volumi abusivamente realizzati nel piano sottotetto a cui vanno aggiunte le spese per il ripristino del medesimo sottotetto così come da progetto.

In tale ipotesi però, essendo il costo dei lavori da eseguire nettamente maggiore del valore del sottotetto non abitabile (ripristinato), è evidente che il bene immobile abusivo non è appetibile, in quanto rappresenta una passività e non un guadagno.

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 e di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune.

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

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

- Vu = 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 e del ripristino
- 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:

- $P = 700 \text{ €/mq}$, dove " P " è il valore di vendita considerato nell'intervallo della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- $r = 2,55 \text{ €/mq x mese}$, dove " r " è il valore di locazione considerato nell'intervallo della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate;
- $R = r \times S \times 12 \text{ mesi} = 2,55 \text{ (€/mq x mese)} \times 82 \text{ (mq)} \times 12 \text{ mesi} = 2.509,00 \text{ €}$
- $i = (r \times 12 \text{ mesi}) / P = [2,55 \text{ (€/mq x mese)} \times 12 \text{ mesi}] / 700 \text{ (€/mq)} = 4,37 \%$

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 viene attuato un decreto di demolizione) si perviene che il valore d'uso è pari a:

$$Vu = R \times [(q^n - 1) / (i \times q^n)] = 2.509,00 \text{ €} \times [(1,0437^{25} - 1) / (0,0437 \times 1,0437^{25})] = \mathbf{37.706,00 \text{ €}}$$

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) Richiesta di accesso agli atti al Comune;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Documentazione fotografica del corpo "C";
- 6) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del corpo "C";

- 7) Visura ipotecaria;
8) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 31 gennaio 2026

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso