

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® **R.G.E. 36/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3: alloggio in Catenanuova - via Principe Umberto, n. 28



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 3 - corpo "D", è un'abitazione di tipo popolare ubicata a Catenanuova (EN) in via Principe Umberto n. 28 (ex n. 26).

Tale immobile appartiene ad un fabbricato costituito, nel suo complesso, da 2 unità abitative distinte e separate, di cui una (ossia quella oggetto della presente relazione) 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 quella oggetto della relazione di cui al lotto n. 4 - corpo "F").

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

foglio 5, particella 553, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, piano T, rendita € 28,66.

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 "D" 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 ben 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 del bus,

una pasticceria-ristorante.

2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio in esame (corpo "D"), disposto tutto al piano terra, è composto da un vano antistante (verosimilmente adibito a cucina-soggiorno) e da un vano (cieco) retrostante (verosimilmente adibito a camera da letto) con annesso bagno e ripostiglio (anch'essi privi di aperture verso l'esterno). Gli ambienti sono tutti comunicanti tra di loro.

Strutturalmente l'immobile, così come l'intero edificio, è in muratura di pietrame listato con mattoni.

Esternamente il prospetto principale è intonacato con sovrastante rivestimento plastico bucciato. L'unico serramento esterno è costituito da un infisso in legno a due ante con la parte vetrata che viene chiusa dall'interno con degli sportelli.

Internamente le rifiniture sono di tipo economico-popolare e gli unici impianti esistenti (privi di contatori ormai disattivati) sono quelli elettrico ed idrico-fognario.

Nel complesso l'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione ed il bagno è stato murato per evitare la risalita dei cattivi odori (così come riferito dal figlio della debitrice esecutata).

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 **96,32 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato con codice n. 20241123-086006-05593 del 23/11/2024 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).

3. STATO OCCUPATIVO

L'alloggio (corpo "D"), così come riferito dal figlio della debitrice esecutata, è libero.

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

Il bene immobile (denominato corpo "D") 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 morte di ...*omissis* ... di cui sopra.

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In passato il bene immobile (corpo “D”) 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 “D”) 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.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catenanuova (cfr. all. "richiesta di accesso agli atti al Comune") è emerso che non esiste nessuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame (corpo "D").

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile (corpo "D") occorre procedere secondo quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380-2001, il quale afferma che:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Ebbene nel caso in esame, visto che non esistono titoli abilitativi di nessun genere, l'unico documento probante relativo alla legittimità dell'immobile è la planimetria catastale d'impianto, che peraltro coincide con quella attualmente registrata al Catasto.

Tanto premesso dunque, effettuato il confronto tra lo stato di fatto (così come rilevato all'esterno) e lo stato documentale (ossia la planimetria d'impianto), è possibile affermare che l'immobile è, in linea di massima, regolare sotto il profilo urbanistico.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare in esame (corpo "D") è, in linea di massima, conforme sotto il profilo catastale, ad eccezione di una piccola difformità riguardante l'accesso all'abitazione che di

fatto avviene soltanto dal civico n. 28 (ex n. 26) di via Principe Umberto e non anche dal civico n. 26 (ex n. 24), come rappresentato nella planimetria catastale (tutto questo perché il vano porta presente nella saletta d'ingresso della scala è stata, in realtà, murata).

Per regolarizzare tale difformità è sufficiente presentare al Catasto una pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

Il costo complessivo per espletare la suddetta pratica catastale è indicativamente di € 500,00 circa.

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 "D"), 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
Terra	Vani abitabili	50 mq	100%	50 mq
Totale				50 mq

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'alloggio (corpo "D"), 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 2° semestre del 2023 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)	280	400

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 minimo di **280 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$Vm = P \times S \quad \text{dove:}$$

- Vm = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima
- P = Prezzo di mercato unitario
- S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

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

$$Vm = (P \times S) = 280 \text{ €/mq} \times 50 \text{ mq} = \text{€ } 14.000,00$$

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

$$V = Vm \times 1/4 = \text{€ } 14.000,00 \times 1/4 = \text{€ } 3.500,00$$

Si nota che il bene immobile, oggetto della presente valutazione (corpo "D"), 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. 7 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) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del corpo "D";
- 5) Copia privacy dell'elaborato di stima.

Enna, lì 31 gennaio 2026

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso