

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 40/1992

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: alloggio di tipo economico in Valguarnera - via Ricasoli, 57



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 2, è un'abitazione di tipo economico appartenente ad un vecchio fabbricato sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via Ricasoli n. 57.

Tale fabbricato, con tre lati in comune con altri fabbricati ed un solo lato libero prospiciente su strada, è composto nel complesso da 3 unità abitative collegate tra di loro da un corpo scala centrale accessibile direttamente da via Ricasoli n. 57. I tre alloggi sono disposti uno tutto al piano terra, l'altro (quello pignorato) a sud del vano scala centrale e su tre piani (primo, secondo e terzo) ed, infine, il terzo a nord del vano scala centrale e su due piani (primo e secondo).

Catastralmente l'immobile pignorato è identificato dai seguenti dati:

foglio 11, particella 622, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 62 mq, piano 1-2-3, rendita € 182,83.

Coerenze: L'alloggio pignorato confina ad ovest con la via Ricasoli, a nord con l'alloggio censito con la part. 619 sub. 2, a est con il fabbricato censito alla part. 623 e a sud con il fabbricato censito alla part. 624.

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

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona centrale dell'agglomerato urbano di Valguarnera Caropepe.

Il tessuto urbano di questa zona (centro storico), formatosi in epoca antecedente al 1860, è caratterizzato da isolati urbani composti da case aggregate a gruppo.

La tipologia edilizia prevalente è quella delle case disposte su due o tre piani 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 ed, in particolare, si giunge facilmente in "loco" dalla via Archimede e si esce facilmente dalla via Garibaldi. Sono presenti dei parcheggi sulla via parallela (Piazza della Repubblica) alla via Ricasoli.

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

Nelle immediate vicinanze al fabbricato sono stati rilevati le seguenti strutture e attività di tipo collettivo: municipio, banche, farmacia, tabaccheria, bar, Chiesa Madre e negozi al dettaglio.

2.2 DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO (cfr. all. "documentazione fotografica")

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come lotto n. 2, è un'abitazione unifamiliare disposta al primo, al secondo e al terzo piano del fabbricato di cui fa parte (come meglio descritto al paragrafo "1").

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla via Ricasoli n. 57 attraverso una scala comune a tutti i proprietari del fabbricato.

L'alloggio risulta composto come di seguito riportato. Il primo piano è costituito da un vano d'ingresso (privo di aperture esterne) comunicante da un lato con un vano dotato di balcone (prospiciente su via Ricasoli) e dall'altro lato con un vano scala interno dotato di ripostiglio-sotto scala. Il secondo piano è costituito, oltre che dal vano scala, da un vano buio che conduce ad un vano cucina dotato di balcone e con annesso bagno. Infine il terzo piano è costituito da una terrazza praticabile ed è raggiungibile attraverso un "torrino della scala".

L'altezza interna netta dell'alloggio è di circa 3,70 metri al primo piano e di circa 3,00 metri al secondo piano.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è in muratura costituita da pietra squadrata (nel corpo di fabbrica esistente) o da blocchi di tufo (nella parte costruita successivamente nel 1960). I solai d'interpiano (tra il 1° e il 2° piano) sono a volta, mentre il solaio di copertura è costituito da putrelle metalliche e tavelloni, ad eccezione del torrino della scala che è chiuso in copertura da onduline in eternit sorrette da travi di legno.

Esternamente le pareti sono allo stato grezzo, mentre gli infissi sono in legno con vetro singolo e chiusura oscurante costituita da sportelli interni.

Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti ed i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. Le pareti in corrispondenza del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno.

L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e monofase. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono nella rete fognaria cittadina.

Nel complesso l'immobile (in termini qualitativi) possiede:

- una mediocre disposizione e fruibilità degli spazi interni;
- una normale esposizione;
- una scarsa luminosità e ventilazione dei locali;
- una buona spiccia sugli spazi esterni;



- degli impianti tecnologici vetusti e non adeguati a soddisfare tutti i requisiti di comfort dell'abitazione (manca ad esempio l'impianto di riscaldamento);
- ha una scarsa condizione di manutenzione e conservazione generata essenzialmente da umidità da condensa che ha determinato, in particolare, l'esfoliazione dell'intonaco in alcune zone delle pareti e dei soffitti. Gli infissi, inoltre, sono danneggiati per cui entrando dei volatili che producono escrementi si hanno anche delle pessime condizioni igieniche-sanitarie dell'intero immobile.

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2023 insieme al custode giudiziario avv. Giovanni Passamonte (che ha le chiavi dell'immobile), si è constatato che l'alloggio è disabitato e in stato di abbandono.

4. PROVENIENZA

L'immobile pignorato è stato acquistato, per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 23/10/1957 dal Notaio Francesco Quartararo.

In data 25/06/1995, a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED], in forza della denuncia di successione ereditaria registrata a Enna il 15/12/1995 al n. 2067 volume 312 le quote di proprietà sono state ripartite nel seguente modo:

- 3/6 a [REDACTED]
- 1/6 a [REDACTED]
- 1/6 a [REDACTED]
- 1/6 a [REDACTED]

In data 1/9/2007 è deceduto il sig. [REDACTED], ma gli eredi hanno rinunciato all'eredità (così come riferito dal custode giudiziario).

5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1 PRATICHE EDILIZIE (cfr. all. "documentazione edilizia")

L'unità immobiliare pignorata, nel suo impianto originario, risulta essere legittimata (ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001) in forza della **planimetria catastale datata 12/03/1940**.

A tal proposito si nota che:

- 1) per tutti gli immobili realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 (ossia il 31/10/1942) non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio abilitativo;
- 2) dalla planimetria catastale si desume che l'immobile, già alla data del 12/03/1940, era costituito da un primo piano con due stanze e da un secondo piano composto da un vano cucina con annessa terrazza antistante.

Successivamente per l'immobile in esame sono stati rilasciati dal Comune di Valguarnera i seguenti titoli e/o attestazioni:

- **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n° 329 del 28/10/1960**, relativi alla *"costruzione di un coperticcio a solaio piano e chiusura della terrazza esistente"*;
- **Autorizzazione di Abitabilità del 08/01/1965**, in cui il Sindaco (visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico), attesta non solo che la casa è abitabile, ma anche che è stata realizzata in conformità al progetto di cui al Nulla Osta n. 329 del 28/10/1960.

Si nota, in riferimento al quesito posto dal Giudice di *"chiarire gli aspetti legati alla sanabilità delle difformità riscontrate dal CTU Arch. A. Laudani"*, che quest'ultimo, nella sua ultima relazione del settembre 2015, ha affermato che il Nulla Osta n° 329 del 28/10/1960 sarebbe illegittimo (e quindi potenzialmente annullabile dalla P.A.), in quanto *"il prospetto disegnato e approvato è difforme dalla realtà poiché l'altezza effettiva dell'edificio è di circa 11,31 m mentre nel disegno viene rappresentata un'altezza di 9,50 m"*.

Ebbene il sottoscritto non condivide questa affermazione in quanto:

- l'altezza effettiva (di 11,31 m) considerata difforme rispetto a quella rappresentata nel disegno (di 9,50 m) era già stata legittimata dal documento probatorio precedente, ossia dalla planimetria catastale del 12/03/1940, da cui si evince già l'esistenza del 2° piano, poi ampliato e non sopraelevato con il Nulla Osta;
- il Nulla Osta non viene rilasciato per autorizzare l'intera costruzione, ma serve semplicemente ad autorizzare la realizzazione di un vano su un terrazzo già comunicante con un vano esistente al secondo piano;
- l'altezza di 9,50 metri nel disegno allegato al Nulla Osta non è indicata nel disegno stesso ma è ricavabile in scala ipotizzando (senza nemmeno questo essere indicato) che tale scala sia di 1:100, il tutto comunque in modo molto approssimativo, come non di raro accade nelle vecchie pratiche edilizie del passato, in cui era luogo comune schematizzare e semplificare i disegni;

- la regola (menzionata dall'Arch. Laudani) secondo cui l'altezza del fabbricato doveva rientrare in un angolo di 60° non può essere presa in considerazione perché (così come riferisce l'Arch. Laudani stesso) non è normata;
- nel 1965 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune al fine di rilasciare l'abitabilità, ispezionato l'immobile, ha dichiarato che la costruzione era conforme al progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 329 rilasciato in data 28/10/1960.

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, si ritiene, secondo *"la regola del buon senso logico"* (noto in giurisprudenza e adottato anche dagli istruttori degli Uffici Tecnici Comunali) che la non corretta rappresentazione dell'altezza dell'edificio non configura un abuso edilizio, ma è semplicemente un mero errore grafico del tecnico redattore del disegno.

Si precisa, ad ogni buon conto, che se per qualsiasi motivo qualcuno (ad esempio il tecnico istruttore dell'Ufficio Tecnico Comunale) ritenesse che la trasformazione (al 2° piano) del terrazzo in vano costituisca un abuso edilizio, allora l'aggiudicatario della vendita forzata può, comunque, sempre avvalersi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85, ossia può (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) sanare l'opera con il condono edilizio previsto dalla legge n. 724/1994, in quanto:

- a) le ragioni del credito (l'atto di pignoramento è del 7/5/1992) sono antecedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ossia al 1° gennaio 1995);
- b) l'opera abusiva è stata ultimata entro la data prevista dalla legge sul condono edilizio (ossia entro il 31 dicembre 1993) e più precisamente, come si evince dall'autorizzazione di abitabilità, risultava già ultimata in data 4/1/1965;
- c) pur essendo necessario acquisire (trattandosi di centro storico) il parere della Soprintendenza, questo parere non preclude di condonare l'opera abusiva perché l'edificio in questione non è sottoposto a vincolo storico.

Si nota che i costi di regolarizzazione, applicando la L. 724/1994, ammonterebbero indicativamente a circa 4.000,00 € (ivi compreso l'onorario del tecnico che deve espletare la pratica).

5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato il sottoscritto, rispetto all'ultimo progetto autorizzato di cui al Nulla Osta n° 329 del 28/10/1960 (esclusa l'ipotesi remota che venga considerato illegittimo, per cui occorre applicare anche il condono differito di cui al paragrafo precedente), ha riscontrato i seguenti abusi edilizi "minori":

- 1) trasformazione del lastrico solare in terrazza praticabile (corrispondente al 3° piano);
- 2) realizzazione della rampa di scala che dal 2° piano conduce al 3° piano;
- 3) realizzazione del torrino scala dal quale si accede al 3° piano;
- 4) spostamento di alcune pareti interne.

Per sanare questi interventi eseguiti senza autorizzazione, essendo dei lavori di ristrutturazione edilizia rientranti tra quelli previsti dall'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001, è sufficiente presentare al Comune, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, una pratica di permesso di costruire in sanatoria corredata del parere della Soprintendenza e del parere di ammissibilità del Genio Civile. Il costo complessivo della pratica ammonta indicativamente a circa **€ 3.000,00**, di cui € 516,00 a titolo di oblazione ed la rimanente parte per l'onorario del tecnico.

Si nota, per maggiore chiarezza, che in sede di esecuzioni immobiliari è possibile vendere l'immobile anche senza regolarizzarlo sotto il profilo urbanistico, purché siano noti gli abusi edilizi presenti ed i relativi costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare per sanarli (cfr. art. 173 bis, comma 7, disp. att. c.p.c.).

5.3 CONFORMITÀ CATASTALE (cfr. all. "documentazione catastale")

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è emerso che l'alloggio in esame è difforme sotto il profilo catastale.

In particolare le difformità catastali riscontrate sono:

- l'assenza del vano (con annesso bagno) realizzato al 2° piano a chiusura della terrazza esistente;
- l'assenza dei balconi;
- l'assenza del 3° piano costituito dal torrino scala e dalla terrazza praticabile;
- la mancata costituzione del vano scala centrale come bene comune non censibile, il quale deve essere separato dall'immobile pignorato.

Ebbene per regolarizzare tali difformità occorre presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio due pratiche di variazione catastale (una per ristrutturazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e l'altra per costituzione di bene comune non censibile), il cui costo complessivo ammonta indicativamente a circa **€ 1.250,00**.

Si nota che non è possibile trasferire un immobile senza la conformità dei dati e delle planimetrie catastali allo stato di fatto per effetto dell' art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985 (successivamente modificato dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010 convertito in Legge n. 122 del 30 luglio 2010), il quale afferma quanto segue:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Si precisa, per maggiore chiarezza, che tale disposto vale anche nel caso in cui il trasferimento dell'immobile avviene attraverso un provvedimento giudiziario, così come chiarito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 17990 del 14 settembre 2016.

6. 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 del 23/03/1998).

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 in esame, ricavate le superfici prevalentemente attraverso l'ausilio della 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
Primo	Vani abitativi	38 mq	100%	38 mq
Primo	Balcone	1 mq	25%	0,25 mq
Secondo	Vani abitativi	38 mq	100%	38 mq
Secondo	Balcone	1 mq	25%	0,25 mq
Terzo	Torrino scala	8 mq	100%	8 mq
Terzo	Terrazza	25 mq	30%	7,5 mq
	Totale	111 mq		92 mq

7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'alloggio, 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 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)	240	350

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (vicinanza, accessibilità, panoramicità, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, stato di manutenzione etc.) rilevate nell'immobile oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **250 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$Vm = (P \times S) - C \quad \text{dove:}$$

- 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
- C = Costi di regolarizzazione urbanistica

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

$$Vm = (P \times S) - C = (250 \text{ €/mq} \times 92 \text{ mq}) - 3.000 \text{ €} = \text{€ } 20.000,00$$

8. 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) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione edilizia;
- 4) Documentazione fotografica.

Con ossequio.

Enna, lì 13 novembre 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso