

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 40/1992

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: appartamento e garage in Valguarnera - via XXV Aprile, 59



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO "A"**

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 1 - corpo "A", è un appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio condominiale sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via XXV Aprile n. 59.

L'edificio è composto complessivamente da sei piani comprensivi di n. 17 appartamenti, n. 2 locali di sgombero, n. 16 vani garage, n. 1 negozio e n. 1 ripostiglio. I piani sono collegati tra di loro, oltre che dall'ascensore, da un unico corpo scala centrale.

L'edificio è libero da tutti e quattro i lati ed è prospiciente a nord con la via Lucania, a ovest con la via XXV Aprile, a sud con la via Puglie e ad est con la via Enrico Fermi. L'ingresso principale dell'edificio, dal quale si giunge alle varie unità residenziali, è ubicato sulla via XXV Aprile, mentre i vani garage sono direttamente accessibili dalla rispettiva via pubblica.

L'appartamento pignorato, denominato corpo A, è identificato in Catasto dai seguenti dati:

foglio 9, particella 997, sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 148 mq, piano 2, rendita € 182,83.

Coerenze: L'alloggio in oggetto confina a est con la via Enrico Fermi, a sud con la via Puglie, a ovest con altro alloggio censito alla part. 997 sub. 27 e a sud con il vano scala condominiale.

CORPO "B"

Il bene immobile pignorato, denominato nella presente relazione come lotto n. 1 - corpo "B", è un vano garage sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via XXV Aprile n. 51 e n. 53.



Vano garage (con due portoni d'ingresso)

Tale autorimessa appartiene allo stesso stabile condominiale di cui al corpo "A" ed è identificata in Catasto dai seguenti dati:

foglio 9, particella 997, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, superficie catastale 32 mq, piano T, rendita € 97,51.

Coerenze: Il vano garage in oggetto confina a ovest con la via XXV Aprile, a sud con altro vano garage (part. 997 sub. 6), a nord con altro vano garage (part. 997 sub. 4) e a est con il negozio censito alla part. 997 sub. 40.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile a cui appartengono le unità immobiliari pignorate (corpi "A" e "B") ricade in una zona periferica ubicata a sud del centro abitato.

Il tessuto urbano di questa zona, formatosi in epoca recente a cavallo tra gli anni '80 e gli anni '90, è di tipo a scacchiera, ossia è caratterizzato da lotti rettangolari edificati suddivisi da una maglia ortogonale costituente la rete stradale.

La tipologia edilizia prevalente è quella degli edifici in linea, ossia di fabbricati condominiali costituiti da diversi piani sovrapposti collegati da un unico corpo scala che serve, per ogni piano, in genere da 2 a 4 appartamenti.

I collegamenti stradali sono buoni in quanto tutte le vie secondarie della zona fanno capo ad un'arteria principale del centro abitato, ossia alla via Mazzini, che da un lato conduce verso il centro del paese e dall'altro lato invece conduce verso la strada provinciale SP 4 (che funge in pratica da strada circonvallazione all'agglomerato urbano).

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: supermercato (a circa 20 m), panificio, scuola elementare (a circa 250 m), campo sportivo, villetta comunale, negozi al dettaglio.

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO - CORPO A (cfr. all. Documentazione fotografica)

L'appartamento pignorato è ubicato al secondo piano di un edificio condominiale in corrispondenza dell'angolo sud-est.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla via XXV Aprile n. 59 attraverso un androne che conduce ad una scala o ad un ascensore comune a tutti i condomini.

L'alloggio è composto da un ampio ingresso soggiorno-cucina da cui si diparte un corridoio che disimpegna due camere da letto matrimoniali, un bagno e un vano adibito a cabina armadio. Al servizio dell'abitazione vi sono anche due ampi balconi: uno accessibile dal soggiorno (attraverso due porte finestre) e uno accessibile da ciascuna camera da letto.

L'altezza interna netta dell'appartamento è (così come dichiarata in catasto) di 2,80 metri.

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 d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La tompagnatura 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 intonacate e pitturate, mentre i serramenti, di tipo "monoblocco" con cassonetto esterno, sono in alluminio con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da avvolgibili.

Internamente la pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in gres porcellanato effetto parquet, le pareti sono intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile, mentre i plafoni sono realizzati con un controsoffitto in cartongesso ove sono allocati dei faretti per l'illuminazione. Le pareti in corrispondenza del bagno sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno a doppia bugna di colore bianco.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti tecnologici essenziali quali quello elettrico, di riscaldamento, idrico-fognario e citofonico. L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e contatore ENEL di potenza pari a circa 3 kW, è del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina.

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

- una buona disposizione e fruibilità degli spazi interni;
- una buona esposizione;
- una discreta luminosità e ventilazione dei locali;
- una buona prospicienza sugli spazi esterni;
- degli impianti tecnologici adeguati ed efficienti per soddisfare tutti i requisiti di comfort dell'abitazione;
- un servizio igienico totalmente ristrutturato e nuovo;
- un ottimo stato di conservazione e manutenzione.



2.3 DESCRIZIONE DEL VANO GARAGE CORPO B (cfr. all. Documentazione fotografica)

Trattasi di un locale in grado di consentire il parcheggio di due autoveicoli in modo indipendente, in quanto dotato di due accessi separati direttamente dalla strada. Esternamente i portoni di accesso sono costituiti da due basculanti in lamiera zincata. Internamente il locale è pavimentato con piastrelle in ceramica, mentre le pareti ed il plafone sono intonacati e rifiniti mediante tonachina.

L'autorimessa è altresì dotato di impianto elettrico del tipo esterno.

Nel complesso il locale, per l'uso a cui è destinato si presenta in discrete condizioni (a parte qualche fenomeno di esfoliazione dell'intonaco).

3. STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2023 insieme al custode giudiziario avv. Giovanni Passamonte, si è constatato che:

- l'appartamento è abitato dal sig. [REDACTED] senza alcun titolo (infatti il contratto di comodato d'uso posto in essere è scaduto ed i proprietari hanno richiesto, invano, la restituzione dell'immobile con raccomandata del 7/1/2022);
- il vano garage è nella [REDACTED] in forza di contratto di comodato d'uso del 01.09.2017 (titolo che comunque non è opponibile alla procedura).

4. PROVENIENZA

L'appartamento (corpo "A") e il vano garage (corpo "B") sono stati acquistati, per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED]

[REDACTED] direttamente dall'impresa costruttrice [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 4165, stipulato il giorno 13/09/1989 dal Notaio Sergio Masi di Valguarnera Caropepe.

5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**5.1 PRATICHE EDILIZIE**

Il fabbricato, a cui appartengono le unità immobiliari pignorate (corpi "A" e "B"), è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli e/o attestazioni (cfr. all. "documentazione edilizia legittimante") :

- **Concessione Edilizia n° 3090 del 16/04/1987**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da sorgere tra la via Enrico Fermi e la via XXV Aprile;
- **Concessione Edilizia n° 3141 Bis del 15/01/1988**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, per l'esecuzione dei lavori di variante (alla C.E. n° 3090 del 16/04/1987) relativa alla realizzazione di un piano sottotetto e modifiche interne e di prospetto nel fabbricato tra la via Enrico Fermi e la via XXV Aprile;
- **Autorizzazione Edilizia n° 1859/B del 14/11/1988**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, per l'esecuzione dei lavori di variante distributiva alla C.E. n° 3141 Bis del 15/01/1988;
- **Certificato di collaudo statico** depositato all'Ufficio del Genio Civile di Enna pos. n° 4218 in data 13/07/1988;
- **Certificato di conformità strutturale n° 5821 del 19/01/1989**, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna;
- **Certificato di Agibilità e Abitabilità del 09/02/1989**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, attestante l'abitabilità di n° 17 appartamenti e l'agibilità dei locali adibiti a garage e altri servizi relativi al fabbricato ubicato in via XXV Aprile angolo via Lucania.

Si nota, infine (cfr. all. "documentazione edilizia pendente"), che agli atti del Comune di Valguarnera, risulta essere stata presentata con **protocollo n. 21 del 02/01/2023 una pratica edilizia CILAS** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus) riguardante degli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico da eseguirsi sull'edificio condominiale a cui appartengono le unità immobiliari pignorate (corpi "A" e "B"). Questi lavori però (così come rilevato durante il sopralluogo) non sono mai iniziati, per cui, allo stato attuale, non è possibile affermare che vi è un incremento del valore di vendita generato dagli effetti del Superbonus.

5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati il sottoscritto, rispetto all'ultimo progetto autorizzato (allegato all'autorizzazione edilizia n° 1859/B del 14/11/1988), non ha riscontrato nessuna difformità edilizia nel vano garage (corpo "B"), mentre ha riscontrato nell'appartamento (corpo "A") degli abusi edilizi "minori" consistenti nelle seguenti modifiche interne:

- 1) eliminazione della parete di divisione tra il salone e la cucina;
- 2) eliminazione della parete di divisione tra la cucina e il corridoio;

- 3) trasformazione dei due servizi igienici esistenti in un unico bagno;
- 4) eliminazione dello spazio di disimpegno tra la cucina ed il locale w.c. preesistente (si nota che tale spazio è stato accorpato in parte nel bagno nuovo e in parte nel locale adibito a cabina armadio).

Per sanare questi interventi eseguiti senza autorizzazione, essendo dei lavori di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 (così come recepito dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016), è sufficiente presentare al Comune, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n. 16/2016, una pratica di CILA tardiva asseverata da un tecnico, il cui costo ammonta a circa **€ 1.700,00**, di cui € 1.000,00 per sanzione (art. 3, comma 5, L.R. 16/2016) ed € 700,00 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 dovrà affrontare l'aggiudicatario per sanarli (cfr. art. 173 bis, comma 7, disp. att. c.p.c.).

5.3 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (cfr. *all. "documentazione catastale"*) è emerso che il vano garage (corpo "B") è conforme sotto il profilo catastale mentre l'appartamento (corpo "A") è difforme.

In particolare le difformità catastali riscontrate sono analoghe alle difformità edilizie indicate nel paragrafo precedente rispettivamente ai punti "1)", "2)", "3)" e "4)".

Per regolarizzare tali difformità occorre presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale (per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni), il cui costo ammonta indicativamente a circa **€ 750,00**.

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 dell'appartamento (corpo "A") e del garage pertinenziale (corpo "B"), rilevate le superfici direttamente dalle visure catastali, si ottiene (esplicitando i calcoli) che la consistenza commerciale è determinabile come di seguito riportato:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Secondo	Appartamento	148 mq	100%	148 mq
Terra	Garage	32 mq	50%	16 mq
	Totale	180 mq		164 mq

7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per determinare il valore dell'appartamento (ivi incluso il garage pertinenziale), 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 civili	D1 (zona suburbana)	410	610

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (vicinanza, accessibilità, panoramicità, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, etc.) rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **600 €/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

si perviene che il valore complessivo del fabbricato principale è pari a:

$$V_m = (P \times S) - C = (610 \text{ €/mq} \times 164 \text{ mq}) - 1.700 \text{ €} = \textbf{€ 98.340,00}$$

Si nota, per maggiore accuratezza, che lo scrivente esperto, effettuata una ricerca diretta degli ultimi atti di compravendita stipulati nella zona in cui ricadono i beni pignorati, ha rinvenuto che di nello stesso stabile di cui ai corpi "A" e "B" è stato venduto di recente un appartamento con annesso garage pertinenziale (complessivamente aventi una consistenza commerciale di 161 mq) per un importo pari a 110.000,00 € (ossia a circa 683 €/mq). Tale compravendita è stata effettuata con rogito del 28/04/2022, repertorio n. 3564, a firma del notaio Fazio Simone di Piazza Armerina (EN) ed è riferita agli immobili identificati al foglio 9 part. 997 sub. 34 (cat. A/3) e sub. 14 (cat. C/6).

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 legittimante;
- 4) Documentazione edilizia pendente (Cilas Superbonus);
- 5) Documentazione fotografica.

Con ossequio.

Enna, lì 13 novembre 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

