Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 9/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa **Sara Antonelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Piazza Armerina (En) via G. T. di Lampedusa

ASTAlegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE

Dati Catastali

Beni in Piazza Armerina via G. T. di Lampedusa
Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 179 particella 1442 subalterno 17

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 85.000,00

ASTAlegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO UNICO

(LOCALE ARTIGIANALE)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina (En) via G. T. di Lampedusa snc laboratorio artigianale posto al piano terra composto da un unico ampio locale oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina (En) come segue: *(all. 5)*

[redacted]

Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 179 part. 1442 sub. 17**

Dati classamento: Cat. C/3 – classe 3 – Consistenza 73 mq – Sup. Cat. 86 mq – Rendita € 316,69
Indirizzo: via G. T. di Lampedusa snc – Scala B1 - Piano T

Dati derivanti da: Visura Catastale presso - Direzione Provinciale di Enna - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali.

1.4. Coerenze *(all. 8)*

L'unità immobiliare risulta coerente con quanto riportato in Catasto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Non si sono riscontrate discrepanze

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona *(all. 11)*

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: Residenziale

Destinazione: C1 di espansione con edifici a schiera

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria come strade residenziali ed i relativi spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica con carenza di spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni, mentre quelle di urbanizzazione secondaria che includono gli asili nido e le scuole materne, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali, le attrezzature culturali e quelle sanitarie risultano scarse.

Servizi offerti dalla zona: qualche supermercato, bar, un palatenda, ecc..

Principali collegamenti pubblici: la mobilità è affidata sostanzialmente ai mezzi privati.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,2 Km svincolo per SS 117bis.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 9)*

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito a partire dall'anno 2010

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: diretto in alluminio anodizzato colore acciaio e vetri;
- portico a piano terra in corrispondenza dell'accesso;
- condizioni generali dello stabile: buone.

STAlegale.net

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 10)*

Laboratorio artigianale, posto al piano terra composto da un unico ampio locale oltre a un bagno e un ripostiglio con punto acqua. Il locale risulta ben illuminato da tre ampie vetrate fisse a tutta altezza e da una finestra nella parte opposta.

Anche il bagno e il ripostiglio sono aerati e illuminati naturalmente.

- esposizione: singola sulla realizzanda piazza;
- pareti: in parte normalmente tinteggiate e in parte rivestite con carta da parati, in ceramica nel bagno in parte nel ripostiglio;
- pavimenti: in piastrelle di gres, in ceramica nel bagno e nel ripostiglio;
- infissi esterni: in alluminio con finitura acciaio e vetri doppi;
- porta d'accesso: la stessa tipologia degli infissi;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: un climatizzatore monosplit;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scalda acqua murale a gas installata nel ripostiglio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- altezza dei locali: m. 2,95 circa con controsoffittature e senza controssoffitto m 3,70;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- condizioni generali dell'unità immobiliare: buone e ben manutenuta.

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui sorge il complesso immobiliare e di cui fa parte l'immobile della presente relazione è ubicata nella parte a Sud dell'abitato di Piazza Amerina. Si tratta di una zona di espansione ancora in via di completamento, in particolare, nello stesso complesso edilizio risulta incompleto ancora sia lo spiazzo antistante il fabbricato oggetto della presente relazione (la futura piazza) e un intero edificio posto sul lato opposto. Trattandosi di una zona di recente edificazione risulta ancora povera di servizi e attività commerciali.

2.5. Certificazioni energetiche *(all.7)*

Il laboratorio risulta censito al catasto energetico al n. 0220908-086014-28561 del 8/09/2022 classe Energetica "B" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 82.44 kWh/m²anno.

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Per gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare non è stato possibile reperire le relativa certificazione, tuttavia dalle indagini esperite dallo scrivente è emerso che la Relazione ex L. 10/1991 sugli impianti è stato regolarmente depositata, come prevede il D. Lgs. 192/2005, in data 27/02/2008, inoltre, per l'immobile è stata eseguita la verifica di messa a terra degli impianti ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 362 del 03/06/2010, pertanto si ritiene che gli impianti presenti all'interno del locale siano dotati di certificazione e risultano conformi.

2.7. Certificazioni di idoneità statica (*all. 4*)

Analogamente, essendo l'intero immobile dotato di certificato di agibilità n. 362 del 03/06/2010, l'immobile è sicuramente dotato di Certificato di Collaudo Statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/07/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie alla presenza e collaborazione della parte debitrice, la stessa ha dichiarato di occuparlo per svolgere la propria attività professionale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA (*all. 6*)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4.1. **Attuali proprietari**

ASTAlegale.net

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. 13)*

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 13) alla data del si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

I vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente riguardano quelli di carattere generale derivanti dagli atti di compravendita e quelli di carattere particolare esplicitamente citati come:

- servitù attive e passive in atto esistenti e con la proporzionale comproprietà delle parti ed impianti comuni dell'edificio al quale si appartiene ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, per legge, stato dei luoghi o per specifica destinazione del costruttore ed in particolare dei locali denunciati al c.f. quali beni comuni non censibili come mappali: 1442/1 (vano scala o locale tecnico al piano s1 al servizio dei subb. dal n. 4 al sub. n. 16); 1379/2 (corsia box al piano s1 al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

servizio della part. 1379 dal n.4 al sub. n.16, part. 1442 dal sub.n.4 al sub. n. 16 e part. 1380 dal sub. n.4 al sub. n.15); 1380/2 (corsia box al piano s1 al servizio della part. 1380 dal sub. n.4 al sub. n.15, part. 1379 dal sub.n.4 al sub. n.16 e part. 1442 dal sub. n.4 al sub. n.16); 1442/2 (corsia box al piano s1 al servizio della part. 1442 dal sub. n.4 al sub. n.16, part. 1379 dal n.4 al sub. n.16 e part. 1380 dal sub. n.4 al sub. n.15); 1377/1 (corsia box al piano s1 al servizio della part. 1379 dal sub. n.4 al sub. n.16, part. 1442 dal n. 4 al sub. n. 16 e part. 1380 dal sub. n.4 al sub. n.15) e 1445/1 (rampa di accesso ai box al piano terra ed s1 al servizio della part. 1379 dal sub. n.4 al sub. n.16, part. 1442 dal n. 4 al sub. n. 16 e part. 1380 dal sub. N. 4 al sub. n.15), con tutti i diritti, obblighi o limitazioni quali derivano dalla situazione condominiale pure ben conosciuta ed approvata dalla parte acquirente e con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti e mantenute, con tutti i diritti servitù od esclusioni derivanti dai titoli di provenienza, in particolare con tutte le servitù attive e passive nascenti dall'atto di divisione a stralcio e costituzione di servitu' di passaggio ricevuto dal notaio [redacted] reg.to ad Enna il [redacted] il cui contenuto si ritiene integralmente riportato e trascritto. Per effetto della vendita la parte acquirente viene a surrogarsi in tutti i diritti spettanti alla società venditrice su quanto trasferito e dalla data di stipula ne avra' la proprieta' e il possesso.parte acquirente accetta gli impianti a servizio dell'immobile venduto nello stato in cui si trovano e da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dellimmobile stesso (attestato di certificazione energetica redatto in data 18.11.201[redacted] iscritto al n. 371 dellordine di enna ed all'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica).art. 4 bis - dichiarazione ex art.179 c.c. [redacted] dichiarano che quanto acquistato [redacted] fa parte della comunione legale dei beni tra essi intercorrente, in quanto bene che serve allo esercizio [redacted] ai sensi dell'art.179 lett.d) c.c.l' esclusione viene fatta risultare ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma del predetto art.179.

5.2. <u>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</u>

- Pignoramenti

Pignoramento del 2/03/2021 rep. 160/2021 trascritto il 12/03/2021 ai nn. [redacted] di 1/1 del diritto di piena proprietà [redacted]

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [redacted] che con nota del 10/10/2022 ha fornito le informazioni che seguono *(all. 14)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Tab A = 145,03 – Tab A1 = 151,63

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese di gestione ordinarie annue di gestione immobile

- Anno 2020 € 174,27
- Anno 2021 €192,63
- Anno 2022 € 200,00 (preventivate)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 566,90 che equivalgono agli anni 2020-2021-2022 ancora da versare.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per € Cause in corso: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

****

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in Z.T.O. (All. 11) "C1 Destinazione: di espansione con edifici a schiera Residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 2-3-4)*:

- Concessione Edilizia n. 56 del 12/11/2007;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 79/2010 del 19/10/2010;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 362 del 03/06/2010.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7.3. Conformità catastale *(all. 8)*

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale artigianale	mq.	86,0	100%	86,0
		86,0 mq. lordi		**86,0 mq. commerciali**

ASTAlegale.net

9 STIMA

9.1. Criteri

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base stimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2021 Comune: Piazza Armerina

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max 1050 (Euro/mq)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Valore di locazione prezzo min. 3.8 / prezzo max. 5.8 (Euro/mq x mese)

- COMPRAVENDITA del 12/12/2011 valore € 115.240,00 –

9.3 Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale commerciale	C3	86,0	€ 1.050,00	€ 90.300,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto		
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia peri vizi	€	4.515,00
Spese condominiali insolute	€	€ 566,90
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni in c.t.	**€**	**85.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

ASTAlegale.net

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono emerse criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Ing Michele Maggio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Nicosia li: 11/10/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1) Verbale sopralluogo
2) Autorizzazione Sanatoria n. 79_2010
3) Concessione Edilizia n. 56_2007
4) Agibilità n. 362_2010
5) Visura catastale storica CF
6) Visura catastale storica CT
7) Ape
8) Planimetria catastale
9) Foto esterne
10) Foto interne

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11) Stralcio P.R.G.

12) Estratto mappa

13) Formalità

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009