

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 54/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Capizzi (ME)
viale della Provincia n. 21, Piano primo



Enna 31/01/2025

L'esperto nominato CTU
(Arch. Sebastiano Fazzi)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in CAPIZZI (ME) viale della Provincia

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 49, particella 423, subalterno 8

Stato occupativo

al sopralluogo occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di mercato	€ 91.760,00
-------------------	-------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 4.588,00
--	------------

Costi per la regolarizzazione	€ 4.322,40
-------------------------------	------------

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 82.849,60
---	--------------------

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Capizzi (ME) Viale della Provincia n. 21 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da 4 locali oltre servizi e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Capizzi (Me) come segue:

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 49 part. 423 sub. 8**

dati classamento: classe 2

categoria: A/2

consistenza: 6 vani

Indirizzo: Viale della Provincia 21, Capizzi (ME)

Dati derivanti da: Atto di DONAZIONE del 27/04/2006 - Pubblico ufficiale G. PADERNI Sede MESSINA (ME)
Repertorio n. 67322 - Raccolta 20034, Registrato a Messina il 04/05/06 al n. 197

1.4. Coerenze

Dell'appartamento a corpo ed in senso orario da Nord: appartamento confinante con la particella 769 (altra ditta), a est con Viale della Provincia, a sud con la particella 688 (altra ditta), a ovest con la via Manzoni.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Capizzi Zona: C/4

Latitudine: 37°50'28.56"N

Longitudine: 14°28'44.15"E

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Servizi offerti dalla zona: bar, distributore benzina, servizi sportivi; l'abitazione è prospiciente la SP 168

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento alla strada statale: a circa 6,9 Km svincolo della SS 120

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALLEGATO A - foto)

- Edificio di 3 piani fuori terra lato monte su viale della Provincia, e 5 piani fuori terra lato valle su via Manzoni, costruito negli anni 90 del secolo scorso. L'edificio in cui si colloca l'appartamento è composto da n. 3 abitazioni civili (cat. A/2), n. 1 Laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3), n. 1 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (cat. C/6), e n. 1 Unità in corso di costruzione (cat. F/3) oltre ad un bene comune non censibile.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni pieni e intonaco a vista;
- accesso allo stabile: portone in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALLEGATO A - foto)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso, cucina - soggiorno, salone – pranzo, due camere, un bagno, due ripostigli e due balconi.

La scala comune di accesso è in granito.

Appartamento:

- esposizione: doppia (est – ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi; sono presenti persiane in alluminio;
- porta d'accesso all'appartamento: tamburata;
- porte interne: tamburata in legno con finitura color noce e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona dove è ubicato si pone all'ingresso di Capizzi dalla SP 168. In prossimità dell'appartamento vi è un rifornimento di benzina, un bar e dei servizi sportivi.

2.5. Certificazioni energetiche (ALLEGATO B – Attestato di Prestazione Energetica)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatta dall'esperto stimatore nominato, viene allegata alla relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti

2.7. Certificazioni di idoneità statica (ALLEGATO C – Collaudo delle strutture)

L'immobile ha ottenuto collaudo strutturale in data 3 novembre 1995 dall'Ufficio del Genio Civile di Messina

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/11/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni insieme al Custode Avv. Gaetano Catalano, [REDACTED] si è rinvenuto che lo stesso non è occupato da nessun altro oltre che dalla famiglia dei proprietari.

4 PROVENIENZA (vedi relazione notarile agli atti)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] Proprieta'
per 1/2; foglio 49 particella 423 sub 8, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, superficie catastale mq 124 (totale escluse aree scoperte mq 118) Rendita Catastale Euro 148,74"

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 1471/1300 in data 17 gennaio 1989, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Francesco Paolo Polizzano di Nicosia del 20 dicembre 1988, numero di repertorio 27439/13114, a

favore di

foglio 49 particella 423 di are 01 ca 60.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedi relazione notarile agli atti)

Vedi certificazione notarile in atti a firma del dott. **NICCOLO' TIECCO** Notaio, redatta a PERUGIA in data 30/08/2024.

6 CONDOMINIO

- L'immobile si trova ubicato all'interno di un edificio composto da n. 3 abitazioni civili (cat. A/2), n. 1 Laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3), n. 1 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (cat. C/6), e n. 1 Unità in corso di costruzione (cat. F/3). Oltre a tali particelle, vi è la presenza di un subalterno e nello specifico il subalterno 1 che riguarda "bene comune non censibile"
- In tale edificio, non è stato costituito alcun condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 21 del 12/11/1990 e del nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Messina n. 25037 del 12/10/1990.

Lo stesso fabbricato ha avuto il collaudo delle strutture in data 03/11/1995, presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in zona omogenea C4 nel PRG vigente nel Comune di Capizzi (Me).

In merito alla sua conformità urbanistica si rileva che il fabbricato, non è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 21 del 12/11/1990. Nello specifico si riscontrano: differenze nella distribuzione interna, differenze nelle bucatore delle aperture dei prospetti.

L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità.

7.1. Pratiche edilizie reperite (ALLEGATO D – Concessione Edilizia)

La documentazione è stata fornita dai proprietari. È stata fatta una verifica presso l'UTC del Comune di Capizzi e non sono stati reperiti ulteriori documenti oltre a quelli forniti dalla proprietà.

- Concessione Edilizia n. 21 del 12/11/1990
- non sono presenti varianti atte a giustificare le modifiche ai prospetti e alla divisione interna differente rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 21 del 12/11/1990
- non è presente certificato di abitabilità/agibilità

7.2. Conformità edilizia (ALLEGATO E – Difficoltà edilizia)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 21 del

12/11/1990.

Gli abusi consistono nella differente configurazione dei prospetti e nella differente distribuzione degli interni (si allega planimetria autorizzata con Concessione Edilizia n. 21 del 12/11/1990 e planimetria catastale che rappresenta lo stato di fatto).

Per quanto concerne l'aspetto edilizio, quindi, è necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37 – come recepita dalla L.R. 16/2016), presso l'UTC del Comune di Capizzi, riportante le varianti interne e le varianti al prospetto. Pertanto, ai fini della vendita, i costi tecnici stimati per la regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

- Ricevuta di versamento minimo di **€ 516,00** che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37 commi 2 e 3)
- L'onorario tecnico stimato per prestazione professionale inerente alla presentazione della S.C.I.A. di assestamento, è pari a: € 3.000,00 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) = **€ 3.806,40**

Totale costi per SCIA = € 516,00 + € 3.806,40 = € 4.322,40

7.3. Conformità catastale (ALLEGATO F – Mappa, visura e planimetria catastale)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale registrata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Messina in data 13/04/2006 prot. N. ME 0062332.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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
appartamento	mq.	118	100%	118
balconi	mq.	20	30%	6
		138		124
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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 estimativa, ma deve

intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (ALLEGATO G – Scheda valori OMI)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Ultimo periodo disponibile: 1° semestre 2024
Comune: Capizzi (ME)
Fascia/Zona: B1 - centrale
Valore mercato prezzo min.495 / prezzo max 740 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 3,7 (Euro/mq x mese)

9 3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	124	€ 740	€ 91.760,00
				€ 91.760,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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 Appartamento	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 4.588,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 4.322,40
Prezzo base d'asta del bene al netto delle decurtazioni LIBERO	
(91.760,00 – 4.588,00 – 4.322,40)	€ 82.849,60

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

Il sottoscritto Arch. Sebastiano Fazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC.

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.

Enna li: 31/01/2025

l'Esperto Nominato CTU
(Arch. Sebastiano Fazzi)



ALLEGATI

ALLEGATO A – foto

ALLEGATO B – Attestato di Prestazione Energetica

ALLEGATO C – Collaudo delle strutture

ALLEGATO D – Concessione edilizia

ALLEGATO E – Difficoltà edilizia

ALLEGATO F – Mappa, visura e planimetria catastale

ALLEGATO G – Scheda valori OMI