



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco soc. coop.



GIUDICE:

dott. Nunzio Noto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO ANTONIO SALVATORE MINACAPILLI

CF:MNCNT69C10G580T

con studio in PIAZZA ARMERINA (EN) via Piave, 12

telefono: 093585779

email: paolo.minacapilli@alice.it

PEC: paolo.minacapilli@ordine.ingegnerienna.it



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

APP appartamento a PIAZZA ARMERINA Via Torquato Tasso 41 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento è al primo piano di una palazzina condominiale, composta da quattro elevazioni fuori terra ed una interrata. La palazzina ha più ingressi, ognuno dei quali con una scala che serve due appartamenti per piano. La struttura è in conglomerato cementizio armato, così come la copertura, mentre i tamponamenti sono realizzati con mattoni forati. Le superfici esterne sono intonacate e verniciate; nei balconi al secondo piano insistenti sulla via Tasso è stato rimosso l'intonaco pericolante, mentre quelli al piano primo, di cui alla presente perizia, risultano integri alla vista. L'ingresso della scala è servito da alcuni gradini, una rampa per disabili e un ascensore che conduce ai piani. La porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato. I pavimenti sono rifiniti con gress porcellanato. Le pareti di alcuni vani sono intonacate e tinteggiate anche con finiture di pregio, mentre di altri sono rivestite con carta da parati. Le porte interne sono di tipo scigno. Vi sono due servizi igienici piastrellati sino all'altezza di mt.2,1. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,7mt. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 1318 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 374,95 Euro, indirizzo catastale: Via Torquato Tasso, scn Piazza Armerina, piano: 1, intestato [REDACTED]
Coerenze: Confina con vano scala, proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.000,00
Data della valutazione:	06/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/05/2008 a firma di Notaio Giuseppe Dottore ai nn. 1518/1060 di repertorio, registrata il 21/05/2008 ai nn. 5360/564, a favore di Banca di credito cooperativo "Luigi Sturzo" di Caltagirone società cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: anni 8

ipoteca **legale**, stipulata il 19/04/2011 a firma di Serit Sicilia S.p.A. ai nn. 9771/2010 di repertorio, registrata il 20/04/2011 ai nn. 3379/481, a favore di Serit Sicilia S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Ruolo esattoriale

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2015 a firma di Roscossione Sicilia S.p.A. ai nn. 5168/2013 di repertorio, registrata il 23/04/2015 ai nn. 3274/177, a favore di Roscossione Sicilia S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Ruolo esattoriale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento, stipulata il 12/01/2016 a firma di Tribunale di Enna ai nn. rep.18 di repertorio, trascritta il 24/02/2016 ai nn. 1018/871, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Tribunale di Enna

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 04/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep.86/2019 di repertorio, trascritta il 14/02/2019 ai nn. 979/859, a favore di Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Ufficiale Giudiziario

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto (dal 02/02/2000), con atto stipulato il 02/02/2000 a firma di Notaio Maria Pia Renda ai nn. 56212 di repertorio, trascritto il 25/02/2000 ai nn. 2056/1901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████.d.f. per la quota di 1000/1000 (dal 23/08/1982 fino al 12/06/1997), con atto stipulato il 23/08/1982 a firma di Notaio Crea Antonino ai nn. 88105/17606 di repertorio, trascritto il 11/09/1982 ai nn. 7334/6831

████████████████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di trasformazione societaria (dal 12/06/1997 fino al 02/02/2000), con atto stipulato il 12/06/1997 a firma di Notaio Maria Ardini ai nn. 1908 di repertorio, trascritto il 17/06/1997 ai nn. 5128/4708

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 36, intestata ████████████████████ per lavori di Costruzione casa plurifamiliare, presentata il 15/05/1989 con il n. 7491 di protocollo, rilasciata il 27/04/1993 con il n. 36 di protocollo

Concessione Edilizia in variante N. 40, intestata ████████████████████ per lavori di Costruzione casa plurifamiliare, presentata il 11/01/1996 con il n. 601 di protocollo, rilasciata il 05/08/1996 con il n. 40 di protocollo

Concessione Edilizia in variante N. 47, intestata ████████████████████ per lavori di Costruzione casa plurifamiliare, presentata il 15/04/1997 con il n. 7552 di protocollo, rilasciata il 09/06/1997 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 09/09/1997 con il n. 12115/E-97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distribuzione interna modificata rispetto al progetto originario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

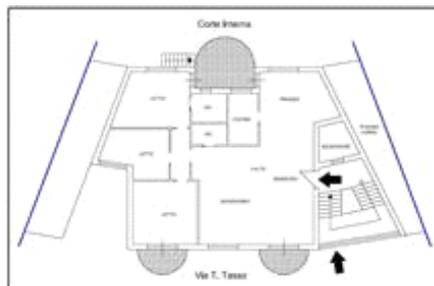
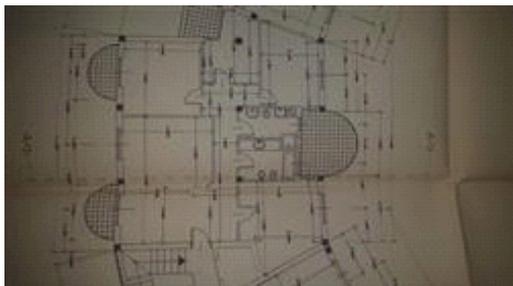
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso per professionista abilitato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Quattro mesi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna reale non corrisponde con quanto depositato in catasto

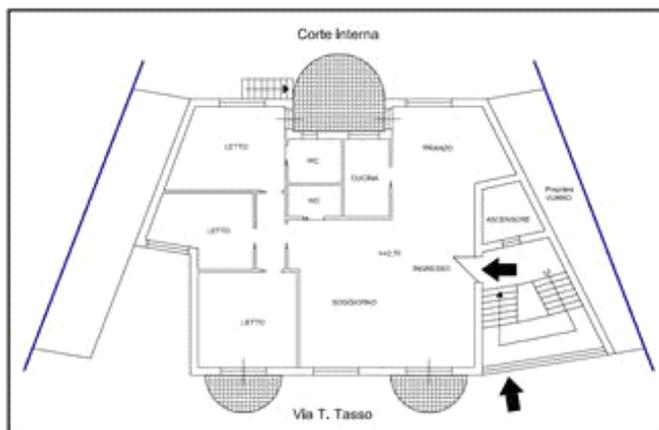
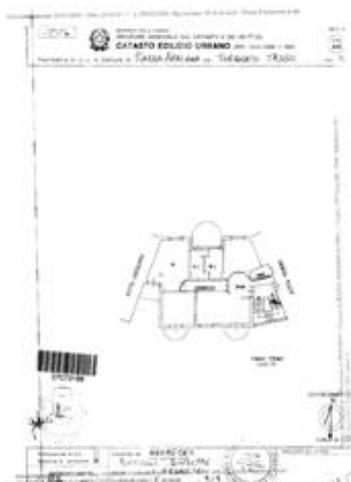
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso per professionista abilitato: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIAZZA ARMERINA VIA TORQUATO TASSO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO APP

appartamento a PIAZZA ARMERINA Via Torquato tasso 41 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

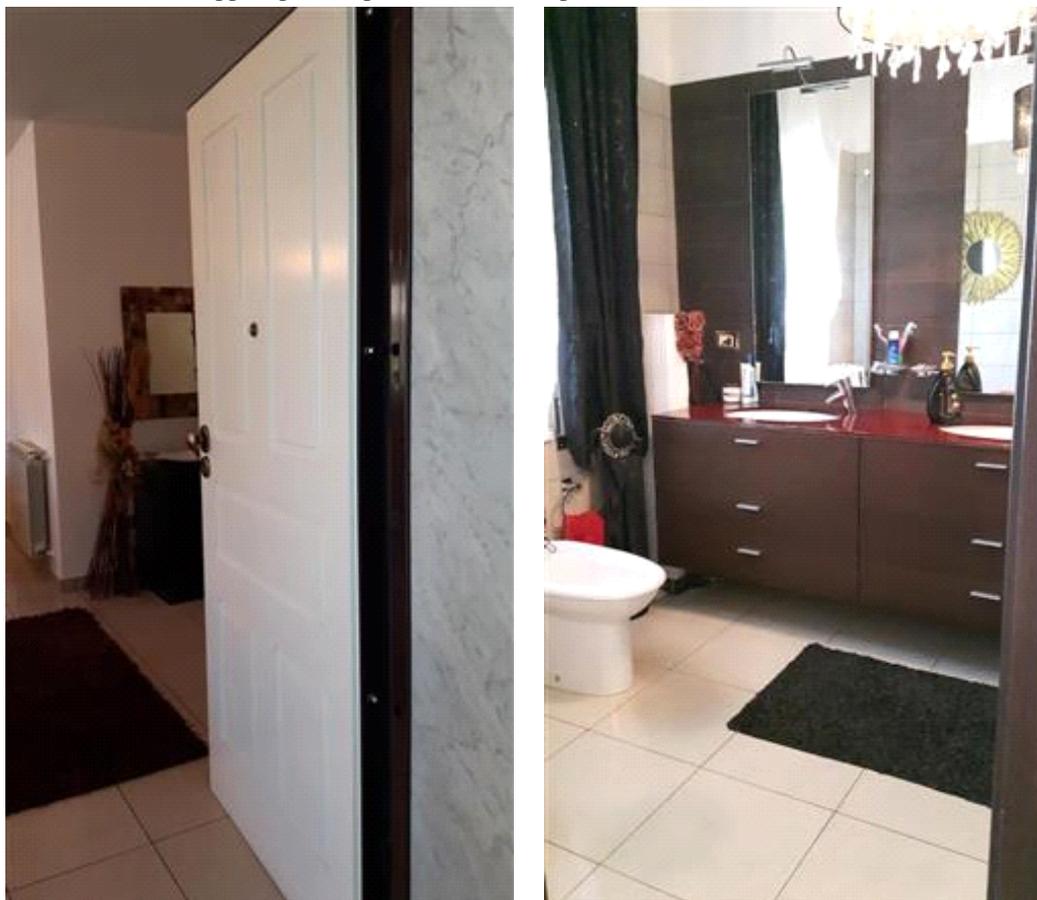


L'appartamento è al primo piano di una palazzina condominiale, composta da quattro elevazioni fuori terra ed una interrata. La palazzina ha più ingressi, ognuno dei quali con una scala che serve due appartamenti per piano. La struttura è in conglomerato cementizio armato, così come la copertura, mentre i tamponamenti sono realizzati con mattoni forati. Le superfici esterne sono intonacate e verniciate; nei balconi al secondo piano insistenti sulla via Tasso è stato rimosso l'intonaco pericolante, mentre quelli al piano primo, di cui alla presente perizia, risultano integri alla vista. L'ingresso della scala è servito da alcuni gradini, una rampa per disabili e un ascensore che conduce ai piani. La porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato. I pavimenti sono rifiniti con gres porcellanato. Le pareti di alcuni vani sono intonacate e tinteggiate anche con finiture di pregio, mentre di altri sono rivestite con carta da parati. Le porte interne sono di tipo scigno. Vi sono due servizi igienici piastrellati sino all'altezza di mt.2,1. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,7mt. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 1318 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 374,95 Euro, indirizzo catastale: Via Torquato Tasso, sen Piazza Armerina, piano: 1, intestato [REDACTED]

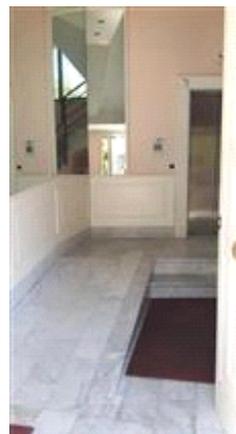
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Enna e Gela). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2018

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare

Descrizione: Appartamento sito in un fabbricato plurifamiliare in zona semicentrale

Indirizzo: Via T. Tasso

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 17

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.140,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia d'affari l'interurbana di Lorito Fabio (29/05/2019)

Domanda: Appartamento ad uso civile abitazione in zona semicentrale



Offerta: Appartamento ad uso civile abitazione in zona semicentrale

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento è in ottime condizioni, con finiture di pregio. Il contesto condominiale ha un aspetto signorile che denota ordine e pulizia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'impianto elettrico risale all'anno di costruzione (1993) e va verificato ed adeguato	-3.000,00
L'impianto idrico risale all'anno di costruzione (1993) e va verificato ed adeguato	-5.000,00
L'impianto di adduzione del gas risale all'anno di costruzione (1993) e va verificato ed adeguato	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, ufficio tecnico di Piazza Armerina, agenzie: Agenzia D'Affari L'Interurbana Di Lorito F., osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
App	appartamento	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo	
Età dell'appartamento - Anno di costruzione 1993	-10%	-15.000,00
Vetustà dei prospetti		-1.500,00
		16.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.000,00**

data 06/06/2019

il tecnico incaricato
PAOLO ANTONIO SALVATORE MINACAPILLI

