

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
Sezione immobiliare
Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento n. 36/2021 R.G.E.Imm.

Promossa da: *HOIST ITALIA Srl*

Contro: 

Giudice Dott. Nunzio Noto

Custode giudiziario Avv. Catalano Gaetano

RELAZIONE ED ALLEGATI

Consulente tecnico di ufficio
Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena
Via Togliatti,10 - 94016 Pietraperzia (Enna)
tel. 3334871580 - 0934401838 nicole.ar@tiscali.it
PEC: nicolamariaausilia.arena@ordine.ingegnerienna.it

Il Ctu
Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena

SOMMARIO

PREMESSA..... pag. 4

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA..... pag. 4

Verifiche, accertamenti preventivi e comunicazioni

Stesura della relazione e consegna

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO pag. 5

2.DESCRIZIONE DEL BENE..... pag. 7

Ubicazione del bene

Descrizione del bene

3.STATO OCCUPATIVO..... pag. 13

4.PROVENIENZA pag. 13

5.VINCOLI E ONERI GIURIDICI pag. 14

6.VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE pag. 15

7.CONSISTENZA pag. 17

8.STIMA pag. 18

9. CONCEDO DEL CTU..... pag. 20

ALLEGATI

Allegato I – Visure catastali e planimetrie

Comune di Enna *_N.C.E.U. del comune di Enna*

Visura storica per immobile: foglio di mappa 39, particella 244 sub.12

Foglio di mappa 39, particella 244

Planimetria catastale foglio di mappa 39 part. 244, sub.12

Elenco immobili foglio di mappa 39 part.244

Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile - nota di trascrizione- Certificazione notarile

Immobili siti nel Comune di Enna

Ispezioni ipotecarie per immobile, foglio di mappa 39, particella 244 sub.12

Nota di trascrizione Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili

Certificazione notarile – Notaio dott.ssa Maria Landolfo

Allegato III– Generalità complete

Allegato IV- Certificati demografici e dell'agenzia del territorio

Estratto per riassunto del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

Certificato di RESIDENZA STORICO di [REDACTED]

Certificato di STATO CIVILE di [REDACTED]

Certificato di STATO DI FAMIGLIA di [REDACTED]

Allegato V- Titoli autorizzativi e certificati edilizi

Concessione edilizia in sanatoria n.44 del 05.06.2007- Pratica edilizia n°84/2006

Relazione tecnica illustrativa con disegni.

Allegato VI-Atti e sentenze

Titolo di proprietà

Allegato VII- Verbali

Verbale di sopralluogo (06.11.2021)

Allegato VIII- Quotazioni immobiliari

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Allegato IX- Nomina, giuramento e quesiti

Allegato X –Copia privacy

Premessa e mandato di consulenza

In data 16-09-2021 il G.E. Dr. Nunzio Noto nominava la scrivente dott.ssa ing. Nicola Maria Ausilia Arena, con studio in Via Togliatti, 10 a Pietraperzia (Enna), iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Enna al n° 545, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.36/2021 promosso dalla HOIST ITALIA Srl contro 

In data 23-09-2021 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento (cfr. Allegato IX-Nomina, giuramento e quesiti).

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Verifiche, accertamenti preventivi e comunicazioni

In adempimento all'incarico ricevuto la scrivente ha collaborato con il custode giudiziario per gli aspetti giuridici ed effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio della Provincia di Enna

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Enna

Ufficio urbanistico del Comune di Enna

Archivio del Comune di Enna

La sottoscritta, in data 06.11.2021, ha effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto della procedura e in tale occasione ha accertato l'ubicazione dell'immobile verificandone la consistenza e prendendo cognizione dello stato di fatto (cfr. Allegato VII -Verbale di sopralluogo).

Stesura della relazione e consegna

In possesso degli elementi utili per poter rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott. Nunzio Noto la sottoscritta ha elaborato e redatto la relazione che si compone di n° 20 pagine e di 10 allegati.

La relazione e gli allegati sono stati depositati telematicamente in data 14/12/2021 e ottemperando a quanto disposto dal G. E. è stata inviata, con posta elettronica certificata, copia della relazione sia ai creditori procedenti sia ai debitori.

Risposta ai quesiti

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ubicazione dei beni: Comune di Enna

Identificazione dell'immobile oggetto della procedura:

–Unità immobiliare 1: Appartamento adibito a civile abitazione

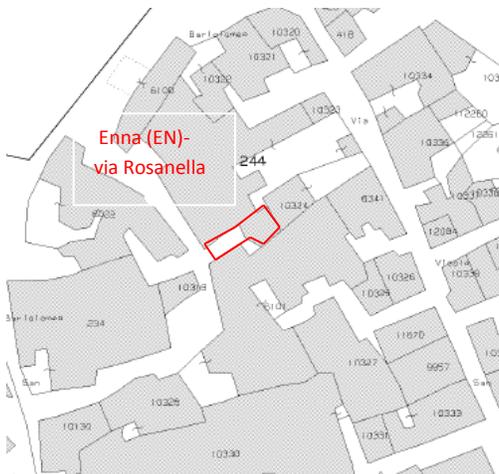
Ubicazione: Comune di Enna, via Rosanella n. 14

I dati catastali dell'Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12-Cat. A/2- consistenza 12 vani (cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie-Visura storica per immobile) sono riportati nella tabella che segue:

Comune Censuario: Enna– Catasto fabbricati									
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
T	39	244	12	1	A/2 ²	3	12 VANI	Totale:228 m ² Totali escluse aree scoperte**:218 m ²	Euro 929,62
Indirizzo				Via Rosanella 14 – Piano terra 1-2-3					
INTESTATI									
1	XXXXXXXXXX			C.F. ³		Proprietà per 1000/1000			

Confini (cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie- Elenco subalterni foglio 39/T particella 244)

L'unità immobiliare confina con la via Rosanella, con le particelle catastali 6101 e 10324 del foglio 39 sez T e con il sub 17 della particella 244 del foglio di mappa 39 sez. T.



²A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

³ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.

Di seguito si riportano le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile oggetto della procedura dal 2007 ad oggi.

ANNO 2007

L'immobile è identificato al NCEU di Enna alla sezione T, **F.39 particelle 155 sub 3 e 160 sub 5** - Variazione del 18/06.2007 protocollo n.EN0105830 in atti dal 18.06.2007 per CAMBIO DI DESTINAZIONE USO, AMPLIAMENTO, FUSIONE E DEMOLIZIONE PARZIALE.

ANNO 2013

L'immobile è identificato al NCEU di Enna alla sezione T, **F.39 particella 244 sub 12 e 13**- Variazione del 20/05/2013 protocollo n.EN0068688 in atti dal 20/05/2013. Bonifica identificativo catastale (n. 41825.1/2013).

L'immobile è identificato al NCEU di Enna alla sezione T, **F.39 particella 244 sub 12** - Variazione del 20/05/2013 protocollo n.EN0068815 in atti dal 20/05/2013. Bonifica identificativo catastale (n. 41844.1/2013).

Proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento

L'immobile risulta di proprietà del signor  per la quota di 1/1. *(cfr. Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile -nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie)*

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione ad eccezione di quanto segue: nell'atto di pignoramento emerge che il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12-Cat. A/2- consistenza 12 vani piano T-1-2-3, invece nella nota di trascrizione nella sezione B- immobili viene riportato soltanto il piano T-1*(cfr. Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile -nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie).*

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nelle visure catastali *(cfr. Allegato II- Ispezioni ipotecarie per immobile -nota di trascrizione, cfr. Allegato I – Visure catastali e planimetrie).*

⁴ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.

Si precisa che il numero civico dell'immobile, n 14, riportato nella visura catastale non corrisponde a quello rilevato in occasione del sopralluogo e nei certificati di residenza dei debitori; l'immobile oggetto della procedura risulta ubicato al n. 18 di in via Rosanella.

2. Descrizione del bene

Ubicazione dell'immobile (sopralluogo del 06.11.2021)

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale del centro urbano del comune di Enna.



Il contesto urbano in cui si colloca l'immobile è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di discreto pregio, costituita principalmente da unità immobiliari che si elevano al massimo di tre o quattro piani. Il tessuto urbano è tipicamente medievale, caratterizzato da strade strette e vicoli.



Descrizione dell'unità immobiliare - categoria catastale A/2 (sopralluogo del 06.11.2021)

L'unità immobiliare oggetto della procedura è adibita a civile abitazione ed ha quattro elevazioni fuori terra, piano terra, primo, secondo e terzo ed ingresso principale dalla via Rosanella n°18 tramite una corte.

La corte di forma rettangolare ospita la porta d'ingresso del piano terra, all'interno della corte e inoltre presente un vano scala esterno che conduce esclusivamente ad un secondo ingresso che consente l'ingresso al piano primo.

Il primo piano, il secondo e il terzo sono collegati tra loro da scale in muratura.

Al piano terra è ubicato un soggiorno con un forno in muratura, una cucina e un bagno.

Il piano primo è composto dai seguenti vani: un ampio ingresso, due camere da letto e un bagno; il secondo piano da un soggiorno, un bagno e una camera letto ed infine l'ultimo piano è organizzato con una cucina, un bagno e una terrazza.

La terrazza è delimitata da tre muri, di cui due confinanti con altra proprietà e da una ringhiera in ferro.

Tutte le camere sono illuminate in maniera naturale da finestre o finestroni.

Tutte le finestre/finestroni prospettano sulla corte, ad eccezione delle finestre del bagno (piano primo e secondo) che prospettano su una corte di altra proprietà.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e le tapparelle in pvc.

L'immobile è dotato di impianto idrico e sanitario, è pavimentato, intonacato e tinteggiato. Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco.

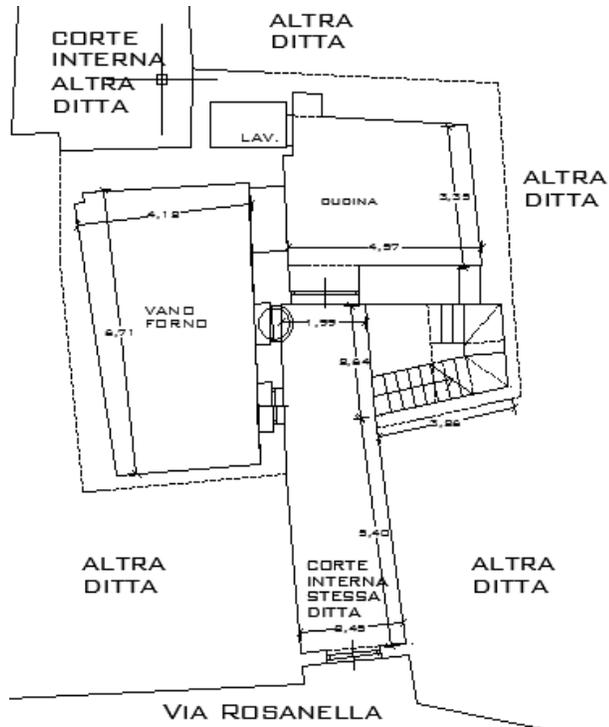
Sulla corte oltre a prospettare le facciate dell'immobile oggetto della procedura prospettano le facciate di altri due immobili.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono ad eccezione del soffitto della camera da letto ubicata al secondo piano, situata sotto la terrazza, il quale presenta delle macchie di umidità.

Si precisa che non è stato possibile acquisire la documentazione relativa agli impianti tecnici. Inoltre, **l'Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12** non risulta censita al catasto energetico della Regione Sicilia.

La sottoscritta, con l'ausilio di un software, ha redatto l'attestato di prestazione energetica che riporta per il fabbricato una **classe energetica E** con indice di **prestazione energetica globale di 170,53 kWh/m² anno**. L'attestato di prestazione energetica sarà trasmesso al dipartimento di Energia della Regione Siciliana non appena autorizzata dal Giudice dell'esecuzione.

Scheda tecnica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12 - PIANO TERRA categoria catastale A/2



Piano terra
Su(superficie utile)= 45,52 mq
H= m 2,50
Stato di conservazione: alla data del sopralluogo buono



F. 1 Corte (Su = 18,16 mq)



F.2 Corte dell'immobile



F.3 Ingresso alla corte



F.4 Cucina (Su = 16,50 mq)



F.5 Vano forno (Su =mq 25)



F.6 Bagno (Su = 1,90 mq)

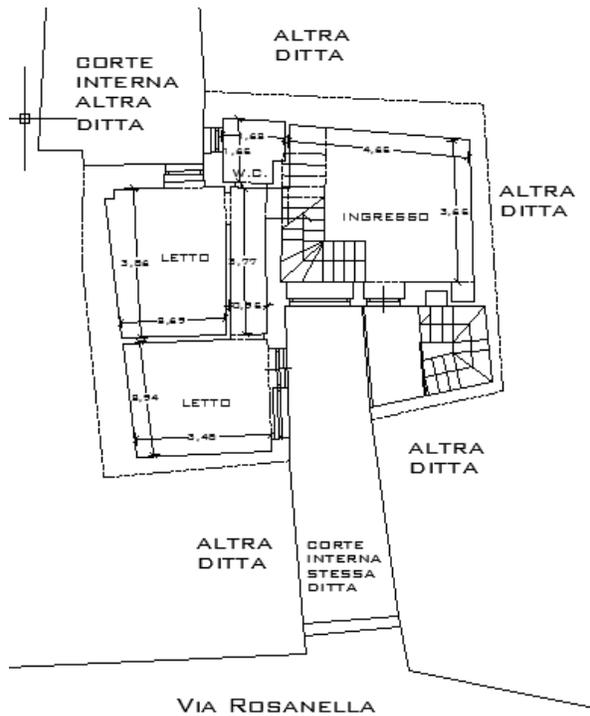


F.5 Scala per l'accesso al primo piano



*per le difformità si rimanda al quesito 6. Verifica edilizia, urbanistica e catastale.

Scheda tecnica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12 - PIANO PRIMO categoria catastale A/2)



Piano primo
Su(superficie utile)= 49,90 mq
H= m 2,90
Stato di conservazione alla data del sopralluogo buono



F.6 Ingresso al piano primo e particolare della scala (Su=13,41 mq)



F.7 Intradosso della scala e disimpegno



F.8 Bagno (Su=2,40 mq)

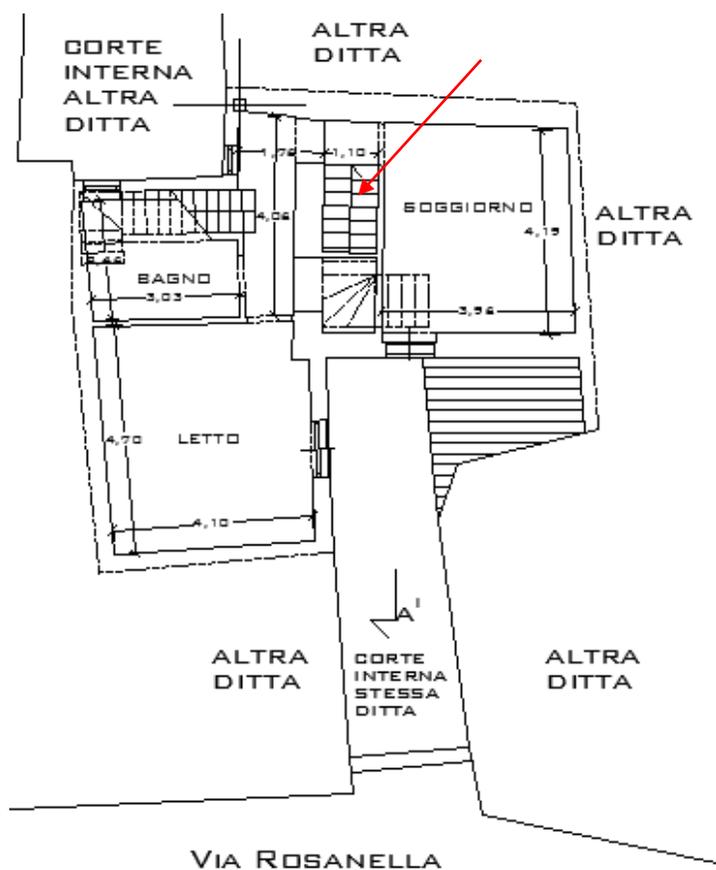


F.9 Disimpegno (Su=3,54 mq)



F.10 Camere da letto (Su=11 mq) (Su=10,52 mq)

Scheda tecnica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12 - PIANO SECONDO categoria catastale A/2)



Piano terzo
Su (superficie utile)= 57,03
H= 2,81 m
Stato di conservazione: alla data del sopralluogo discreto



F.10 Scala di collegamento tra il piano 1° e 2°



F.11 Soggiorno (Su =mq 16,32)



F.12 Disimpegno (Su =mq 4)



F.13 Scala di collegamento tra il piano 2° e 3°



F.14 Disimpegno

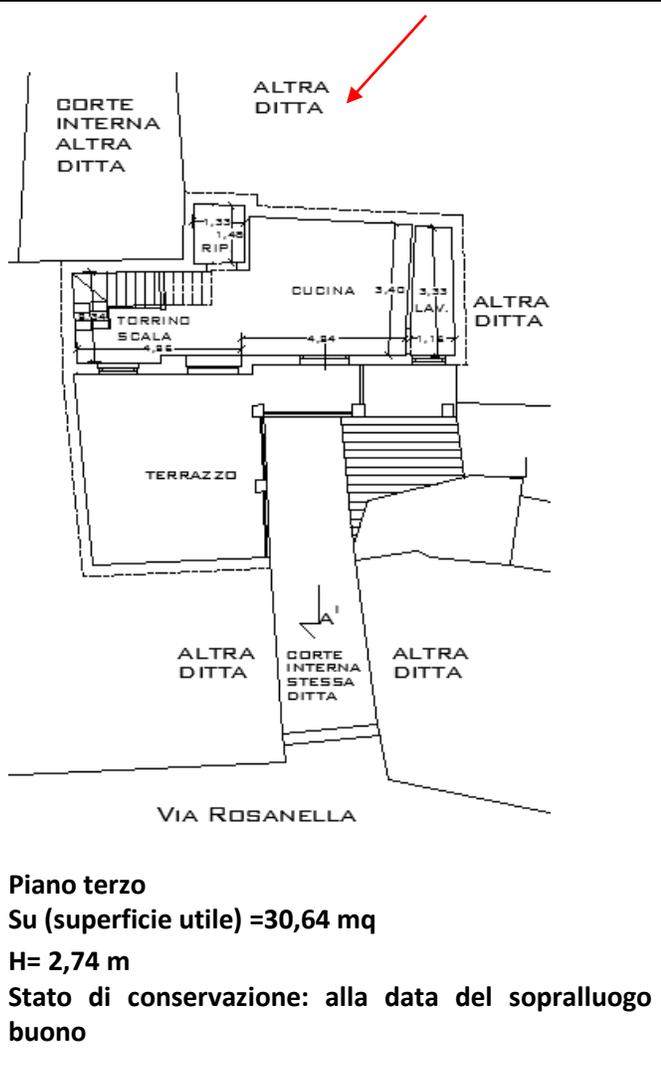


F.15 Bagno (Su=4,85)



F.16 Camera da letto (Su=19,31)

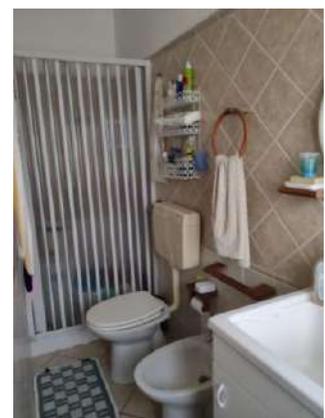
Scheda tecnica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al f. di mappa 39, particella 244 sub.12 - PIANO TERZO - categoria catastale A/2)



F.17 Cucina Su =27 mq



F.18 Lavanderia Su =3,47 mq



F.19 Terrazza (Su= 28,48 mq)



F.18 Terrazza

*per le difformità si rimanda al quesito 6. Verifica edilizia, urbanistica e catastale.

3.STATO OCCUPATIVO

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici demografici di Enna emerge quanto segue: il signor [REDACTED] è residente in via Rosanella,18 (cfr. Allegato IV- Certificato di residenza storico); con sentenza del Tribunale di Enna [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato IV- Servizi demografici. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio); lo stato di famiglia attesta che i componenti della famiglia anagrafica, residente in via Rosanella,18, sono [REDACTED]

L'immobile allo stato attuale e per quanto riscontrato anche durante il sopralluogo, effettuato in data 06.11.21, è abitato dai signori [REDACTED] (cfr. Allegato IV- Servizi demografici. Certificati storico di residenza e stato di famiglia).

4. PROVENIENZA

Le trascrizioni riferite all'immobile oggetto della procedura nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06 agosto del 2021, risultano continue come si evince dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di ENNA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla certificazione ex articolo 567 c.p.c. redatta dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo (cfr. Allegato II-Ispezioni ipotecarie per immobile - Nota di trascrizione- Certificazione notarile).

ANNO 1999- Atto di compravendita

Atto pubblico – Atto di compravendita del 26 ottobre 1999 a rogito notaio Liborio Di Salvo - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 13 novembre 1999 ai nn.ri 9582/8515 (cfr. Allegato VI- Titolo di proprietà).

Il signor [REDACTED] ha acquistato dai signori [REDACTED] gli immobili riportati al catasto Fabbricati sotto elencati.

-Sez. T-F. 39 p.lla 155 sub.1 Sez. e p.lla 160 sub.4 piano terra e primo- Categoria A/4-vani 4,5

-Sez. T- F. 39 p.lla 155 sub.2 e p.lla 160 sub.2 piano terra e primo- Categoria A/4- vani 3

-Sez. T- F. 39 p.lla 160 sub.3 – piano terra - Categoria C/2, mq 20

⁵ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.

Si precisa che gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. T F. 39 p.la 155 sub.1, p.la 160 sub.4 p.la 160 sub.3 sono pervenuti ai signori [REDACTED] per successione in morte del padre [REDACTED] giusta denuncia di successione n.550 vol.309, mentre gli immobili censiti al catasto sez. T- F. 39 p.la 155 sub.2 e p.la 160 sub.2 sono pervenuti ai signori [REDACTED] per 2/3 per successione in morte della madre [REDACTED] giusta denuncia di successione n.375 vol. 302 e per 1/3 per successione in morte del padre [REDACTED] giusta denuncia di successione n.716 vol.309.

5.VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto del pignoramento riscontrate fino alla data del 06/08/2021.

ANNO 2007

ISCRIZIONE DEL 02/08/2007– Registro Particolare 1422 – Registro Generale 8373

ATTO NOTARILE PUBBLICO notaio Barresi Aldo (Enna) del 31.07.2007 repertorio 70953/8792

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 360.000,00 a garanzia di Euro 180.000,00.

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A favore: CREDITO SICILIANO SPA con sede in Palermo elettivamente domiciliata c/o la sede di Palermo alla Via Siracusa nr. 1/E.

ANNO 2009

ISCRIZIONE DEL 01/04/2009– Registro Particolare 425 – Registro Generale 3601

ATTO NOTARILE PUBBLICO notaio Barresi Aldo (Enna) del 26.03.2013 repertorio 29531/13822

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 110.000,00 a garanzia di Euro 55.000,00.

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE DEL 08.04.2013 costituzione di FONDO PATRIMONIALE

⁶ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.

ATTO NOTARILE PUBBLICO notaio Barresi Aldo (Enna) del 05.04.2013 repertorio 32259/15899

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

ANNO 2015

Sentenza del Tribunale di Enna in data 17.12.2015 omologazione della separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]

ANNO 2021

ISCRIZIONE DEL 09/04/2021 – Registro Particolare 131 – Registro Generale 2450

Pubblico ufficiale -Tribunale di Enna – Repertorio 251 del 05/08/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale di Enna il 09.02.2017 per Euro 34.950,78 a garanzia di Euro 33.710,78

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A favore: MARATHON SPV SRL, sede CONEGLIANO (TV)

TRASCRIZIONE DEL 06/08/2021– Registro Particolare 5173– Registro Generale 5726

Pubblico ufficiale - TRIBUNALE DI ENNA- UNEP Repertorio 499 del 13/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr. Allegato II – Ispezioni ipotecarie).

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A favore: MARATHON SPV SRL, sede CONEGLIANO (TV)

⁷ Si riportano le generalità complete nell'allegato III.

6. VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Esame degli atti e dei documenti prodotti

Il fabbricato oggetto della procedura è stato interessato dai seguenti interventi edilizi: CAMBIO DI DESTINAZIONE USO, AMPLIAMENTO, FUSIONE E DEMOLIZIONE PARZIALE per i quali è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.44 DEL 05.06.2007 (art.13 legge 47/85).

Si precisa che l'immobile, dopo gli interventi citati sopra, è stato identificato al NCEU di Enna alla sezione T, F.39 particelle 155 sub 3 e 160 sub 5 (protocollo n.EN0105830 in atti dal 18.06.2007), in seguito per bonifica identificativo catastale (n. 41825.1/2013) è stato identificato alla sez T, F.39 particella 244 sub 12 e 13 ed infine alla sez. T, F.39 particella 244 sub 12 - (Variazione del 20/05/2013 protocollo n.EN0068688 in atti dal 20/05/2013).

L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato in conformità alla seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Enna:

Concessione edilizia in sanatoria n° 44 (art.13 Legge 47/85) del 05.06.07 avente per oggetto Progetto in sanatoria ex art. 13 lavori abusivi in via Rosanella 14 (ENNA).

Regolarità urbanistica e catastale

Unità immobiliare 1, censita al NCEU di Enna al f. 39, particella 244 sub.12

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo è pressoché corrispondente sia alla planimetria catastale sia agli elaborati grafici depositati presso l'archivio comunale di Enna (*cfr. Allegato V -Titoli autorizzativi e Allegato II -Planimetrie catastali*) ad eccezione di alcune difformità riscontrate al piano terra e terzo.

Difformità urbanistiche e catastali piano terra.

Gli elaborati tecnici depositati presso l'archivio comunale di Enna riportano al piano terra un vano destinato a locale di sgombro anziché un vano adibito a cucina, come rilevato durante il sopralluogo, tale modifica deve essere autorizzata dal comune. Tuttavia si precisa che la planimetria catastale riguardante il piano terra è conforme allo stato di fatto.

Difformità urbanistiche e catastali riscontrate al piano terzo

Gli elaborati tecnici depositati presso l'archivio comunale di Enna riportano al piano terzo un vano destinato a ripostiglio che non è stato realizzato.

Le difformità riscontrate sia al piano terra sia al piano terzo sono sanabili ai sensi art. 37 del DPR 380/2001 in seguito alla presentazione di una pratica edilizia e della ricevuta di pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Inoltre affinché l'esatto stato dei luoghi sia correttamente rappresentato nella planimetria catastale di riferimento occorre eseguire l'aggiornamento catastale.

7. Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ed ai rilievi effettuati in occasione del sopralluogo.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna f. 39, particella 244 sub.12				
Descrizione	Superficie in mq	Arrotondamenti	Coefficiente	Superficie commerciale equivalente
Piano terra	80,61 mq	80,60 mq	100%	80,60 mq
Corte	18,77 mq	18,80 mq	35%	6,40 mq
Piano primo	80,61 mq	80,60 mq	100%	80,60 mq
Piano secondo	71,91 mq	71,90 mq	100%	71,90 mq
Piano terzo	39,70 mq	39,70 mq	100%	39,70 mq
Terrazza	32,00 mq	32,10 mq	25%	8,00 mq
Totale metri quadrati				287,20 mq

8.STIMA

Metodo di stima

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata oggetto dell'esecuzione immobiliare nel territorio del Comune di Enna.

In detta area, attualmente, la domanda del mercato per civili abitazioni è scarsa e proviene quasi totalmente da acquirenti già ivi residenti.

Il quartiere dove è ubicato l'immobile si trova in una zona semicentrale, a sud del centro urbano di Enna.

La zona è dotata da diversi servizi quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asilo nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi. Tutti i suddetti servizi sono raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi, inoltre, l'eventuale necessità di raggiungere il centro urbano può essere soddisfatta con l'utilizzo dei mezzi pubblici presso le fermate degli autobus ubicate in via IV Novembre- Viale Diaz.

La valutazione del bene oggetto della procedura è stata condotta con il metodo sintetico-comparativo, mediante un confronto con beni immobili simili per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, stato d'uso, etc.) a quello in oggetto, di cui si conoscono i relativi prezzi di recenti avvenute contrattazioni. Al fine di procedere a tale comparazione è stato assunto un parametro fisico quantificabile e strettamente correlato al valore, ossia il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con accertamenti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare e presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna (cfr. Allegato VIII - Quotazioni immobiliari).

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle caratteristiche riscontrate. I valori eccezionali non sono stati considerati.

La sottoscritta ha analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva del bene e ritiene opportuno precisare che la determinazione delle superfici commerciali è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e ai rilievi fatti in occasione del sopralluogo.

Valutazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area dove è ubicato l'immobile il prezzo unitario di mercato per metro quadrato commerciale delle unità immobiliari di categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) oscilla tra € 500,00 e € 700,00. L'ampiezza della forbice è funzione delle diverse condizioni di manutenzione esterna ed interna, della diversa estensione planimetrica, dell'esposizione e luminosità, dalle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale degli immobili.

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione, considerate le caratteristiche intrinseche, struttura portante prevalentemente in muratura, condizioni di manutenzione e conservazione alquanto buone, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, presenza di infissi in alluminio, livello di rumorosità ambientale contenuto, etc. e delle sue caratteristiche estrinseche, localizzazione in zona semiperiferica ben servita, livello qualitativo edilizio ed urbano della zona mediocre, dotazione di servizi e di infrastrutture discreto, la scrivente ritiene congruo stimare:

per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 244, sub 12- piano terra primo secondo e terzo, categoria A/2 il valore unitario di mercato di euro 500,00 per metro quadrato commerciale.

La valutazione risente in particolare dell'attuale momento congiunturale caratterizzato da un mercato immobiliare quasi inesistente che implica una riduzione dei prezzi degli immobili.

Ai fini di una valutazione commerciale la scrivente ha determinato le superfici commerciali dell'immobile e riportato nella tabella che segue il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Descrizione	Superficie commerciale	€/mq	Valore stimato €
f. 39 p. 244, sub 12- p. Terra, 1° 2° e 3° cat. A/2	287,20 mq	500,00 €/mq	143600,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato a ENNA

Via Rosanella,18

143600,00 €

(CENTOQUARANTATREMILASEICENTO/00 euro)

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di ENNA.

Agenzia del Territorio di ENNA – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ufficio Tecnico Comune di Enna.

Agenzie Immobiliari – Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line.

~

Concedo del CTU

La scrivente, ritenuto di aver espletato il mandato conferitole, ringrazia il Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione dello stesso, nonché dei creditori e del debitore, per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni.

Pietraperzia 14/12/2021

Il CTU

(Dott.ssa Ing. Nicola Maria Ausilia Arena)

