

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 21/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Abitativa in via Francesco Crispi n. 89
n. 2 garage in via Angelo Custode n. 56 e n. 58
Valguarnera Caropepe (EN)**



Ing. Maria Rita Arangio

S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Valguarnera Caropepe, via Francesco Crispi n. 89

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 13, particella 204 subalterno 3, particella 205 subalterno 4, particella 207 subalterno 4 (graffati)

Corpo B

Bene in: Valguarnera Caropepe, via Angelo Custode n. 54

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 13, particella 205, subalterno 3,

Corpo C

Bene in: Valguarnera Caropepe, via Angelo Custode n. 56

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 13, particella 207, subalterno 2,

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo risulta libero da persone e cose

Corpo B: alla data del sopralluogo risulta libero da persone e cose

Corpo C: alla data del sopralluogo risulta libero da persone e cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno (i due debitori sono gli unici proprietari)

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: € 68.800,00



LOTTO 001
(Appartamento e n. 2 garage)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Francesco Crispi n. 89, casa indipendente ad uso abitazione composto da quattro locali oltre servizio e due balconi al piano terra, una scala di collegamento interna, sottotetto composto da cucina oltre servizio e ampio terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1. 1/2 di proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX-xxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx con XXXXXX XXXX;
2. 1/2 di proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx con XXXXXX XXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXX XXXX Proprietà 1/2; XXXXXX XXXXXXXX XXXX Proprietà 1/2;

dati identificativi: fg. 13 part. 204 sub. 3 – part. 205 sub. 4 – part. 207 sub. 4 graffato

dati classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 146 m², escluse aree scoperte 135 m², rendita € 249,45;

Indirizzo: via Francesco Crispi n. 89 piano T-1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 18/01/2001 protocollo n. 5393 in atti dal 18/01/2001 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione frazionamento e fusione.

1.4. Coerenze

Abitazione: altra ditta, via Angelo Custode, altra ditta, Via Crispi.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Angelo Custode n. 54, rimessa/autorimessa composta da un locale al piano terra con soppalco.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:



3. 1/2 di proprietà dell'immobile di Xxxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx con Xxxxxx Xxxx;
4. 1/2 di proprietà dell'immobile di Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx Xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx con Xxxxxx Xxxxxxxxx

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 1)

Intestati: Xxxxxx Xxxx Proprietà 1/2; Xxxxxx Xxxxxxxxx Xxxx Proprietà 1/2;

dati identificativi: fg. 13 part. 205 sub. 3

dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 21 m², superficie catastale totale 20 m², rendita € 54,23;

Indirizzo: via Angelo Custode n. 54, piano T-1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 18/01/2001 protocollo n. 5393 in atti dal 18/01/2001 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione frazionamento e fusione.

1.4. Coerenze

Del garage: stessa ditta, altra ditta, via Angelo Custode.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Angelo Custode n. 56, rimessa/autorimessa composta da un locale al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

5. 1/2 di proprietà dell'immobile di Xxxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx con Xxxxxx Xxxx;
6. 1/2 di proprietà dell'immobile di Xxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx Xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx con Xxxxxx Xxxxxxxxx

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 1)

Intestati: Xxxxxx Xxxx Proprietà 1/2; Xxxxxx Xxxxxxxxx Xxxx Proprietà 1/2;

dati identificativi: fg. 13 part. 207 sub. 2

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 15 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 45,71;

Indirizzo: via Angelo Custode n. 56, piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;



- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 12/07/1989 in atti dal 14/03/1995 variazione della destinazione (n. 5985.1/1989)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Del garage: altra ditta, stessa ditta, via Angelo Custode.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Valguarnera Caropepe (EN)

Fascia/zona: Semicentrale/ /VIA S. ARENA - VIA G. MATTEOTTI - VIA F. CRISPI - V. CONCEZIONE - VIA U. FOSCOLO

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: l'area è molto vicina al centro, le scuole elementari, medie e qualche scuola superiore si raggiungono anche a piedi entro 5/15 minuti al massimo, sono facilmente raggiungibili anche a piedi chiese, negozi e alimentari.

Principali collegamenti pubblici: a 800 m. dalla fermata autobus.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km dalla S.p. 4, a circa 16 Km dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'edificio è costituito da tre piani; nei due piani fuori terra si sviluppa la casa indipendente con accesso da un piccolo slargo di via F. Crispi n. 89, il piano seminterrato ospita le 2 garage con accesso da via Angelo Custode n. 54 e n. 56; costruito prima del 1967, l'area in cui sorge rispecchia il tipico tessuto urbano del quartiere centrale, con vie strette e case edificate in aderenza; l'immobile pignorato è infatti posto tra due vie parallele, via F. Crispi ad un livello superiore che consente l'accesso all'abitazione, e via Angelo Custode ad un livello inferiore che consente l'accesso ai garage; gli altri due lati sono in aderenza con altre abitazioni e/o rimesse.

- struttura: mista muratura e c.a.;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portoncino a due ante in alluminio anodizzato con striature in vetro e sopraluce;
- scala interna: di accesso al piano superiore a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficiente; si osservano macchie di infiltrazione e lesioni dell'intonaco in corrispondenza del cornicione su via Crispi, occorrerebbe intervenire con un'un'analisi dello stato del sistema



di deflusso delle acque di copertura ed eventualmente con un intervento di manutenzione ed il ripristino della parte di facciata danneggiata.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra e primo; è composta da piccolo ingresso, salotto, tre camere, bagno e due balconi al piano inferiore; al piano superiore bagno e cucina da cui si accede al terrazzo.

Due garage al piano seminterrato, di cui una soppalcata.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate in alcuni vani con decorazione di chiusura nella parte alta delle pareti, alcuni soffitti rivestito in polistirene, altri decorati con motivi in gesso; in marmo nel bagno a piano terra fino a circa 2 m, in ceramica nel bagno del piano superiore e in un angolo cucina fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in marmo nel bagno al piano terra, vano scala e cucina del piano superiore, in ceramica negli altri ambienti;
- infissi esterni: in alluminio, vetri doppi in stile inglese, persiane in alluminio;
- porta d'accesso: portoncino a due ante in alluminio anodizzato con striature in vetro e sopra luce;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri in stile inglese;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia, escluso che per il tratto lungo una parete in cucina;
- imp. termico: non più funzionante; originariamente centralizzato a termosifoni, gli elementi radianti posti a parete in alluminio venivano scaldati da un termocamino non più presente;
- acqua calda sanitaria: scaldacqua elettrico;
- servizio igienico: al piano terra attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; al piano primo attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,70 m e 2,80 m circa;
- condizioni generali dell'abitazione: oggetto di un recente intervento di ristrutturazione/manutenzione interno, l'inutilizzo ha condizionato lo stato di conservazione dell'abitazione, in particolare occorrono interventi di bonifica del terrazzo invaso da volatili.

Corpo B

Garage:

- pareti: primo strato di intonaco
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portone in ferro



- scala: in ferro fissa per accedere al soppalco
- imp. elettrico: presente
- condizioni: mediocri

L'unità è collegata al Corpo C da un varco posto sulla parete comune indicato nella planimetria catastale

Corpo C

Garage:

- pareti: primo strato di intonaco
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portone in ferro
- Imp. Elettrico: presente
- condizioni: mediocri

Si ricorda che le utenze sono state tutte staccate.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area centrale di Valguarnera Caropepe, paese di circa 7.000 abitanti; il quartiere è tipicamente caratterizzato da strade strette ed edifici bassi. Dall'area sono facilmente raggiungibili anche a piedi i servizi presenti nel paese, ma non è facilmente accessibile a mezzi di grandi dimensioni.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 3):

Corpo A

Non risulta alcuna certificazione energetica.

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

Corpo B e C

La certificazione energetica non è necessaria.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario. L'immobile non era occupato da nessuno, e le utenze risultano staccate.

3.2. Esistenza contratti di locazione



L'immobile non è locato ed è nella disponibilità del Custode nominato dal Giudice.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

Xxxxxx XXXXXXXXX – proprietà in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 dal 06/08/2004

Xxxxxx Xxxx – proprietà in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 dal 06/08/2004

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott Fabrizio Grassi di Trecastagni in data 06/08/2004. rep nn. 95552/28886 trascritto in data 12/08/2004 ai nn. 8865/6735

Contro sig.ri Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

• Al ventennio il bene era di proprietà di Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto con atto in autentica Notaio Carlo Zimbone di Valguarnera Caropepe in data 27/10/1995 rep. n. 1177, trascritto il 07/11/1995 ai nn. 9266/8288 da Xxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx (proprietà 6/90 ciascuno), Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx (proprietà 15/90 ciascuno), Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx, Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxx il xxxxxxxxxx (proprietà 5/90 ciascuno)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 07/09/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per immobile che per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 20/07/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna



5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07/08/2008 al reg. generale n. 8256 reg. particolare n. 1015 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Greco Filomena in data 05/08/2008 rep. 20311/7294

a favore Banco di Sicilia Società per Azioni con sede in Palermo c.f. 05102072827

contro Xxxxxx Xxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a Xxxxxxx (xx) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e
Xxxxxx Xxxx, nata il xxxxxxxxxxxx a Xxxxxxx Xxxxxxx (xx) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 172.500,00 di cui € 115.000,00 di capitale, durata 30 anni

Grava per il diritto di proprietà dei beni oggetto della presente perizia per la quota di 1/2 ciascuno.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/06/2020 rep. 283 trascritto il 17/12/2020 al reg. generale n. 8215 reg. particolare n. 6283 contro Xxxxxx Xxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxxxxxx a Xxxxxxx (xx) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e
Xxxxxx Xxxx, il xxxxxxxxxxxx a Xxxxxxx Xxxxxxx (xx) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di PRISMA SPV SRL con sede in ROMA (RM) c.f. 05028250263

• **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Trattandosi di un edificio unifamiliare l'immobile non fa parte di alcun condominio.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente P.R.G. del Comune di Valguarnera Caropepe in Zona A Centro Storico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli:

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):



- Concessione Edilizia n. 4360 del 07/11/1992 per ampliamento al primo piano
- Concessione Edilizia n. 3492 del 29/04/1998, variante n. 3000/B del 28/06/1999, variante n. 3165/B del 22/08/2000 per sopraelevazione ed apertura di porte interne.

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate (vds All. 7):

1. a piano terra è stato accorpato un vano (piano superiore, variante 3165/B del 22/08/2000 rilasciato al Corpo B) in progetto destinato a ripostiglio,
2. a piano terra un vano destinato in concessione (n. 4360 del 07/11/1992) a ripostiglio è di fatto un W.C.
3. a piano primo è stato ricavato un ripostiglio nel pianerottolo di arrivo della scala di collegamento non presente nella concessione (n. 4360 del 07/11/1992),
4. è stata coperta una porzione della terrazza, copertura non autorizzata in alcuna concessione.

Corpo B

Al sopralluogo il garage risultava NON conforme

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate (vds All.8):

1. È presente un soppalco a cui si accede da una scala a chiocciola illuminato da una piccola finestra.

Corpo C

Al sopralluogo il garage risultava NON conforme.

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità riscontrate (vds All. 9):

1. Nell'ultima variante (n. 3165/B del 22/08/2000) viene autorizzata un'unità che è costituita da due piani, nello stato di fatto e nel catastale la particella è costituita dal solo piano terra mentre il piano superiore è collegato all'unità abitativa.

Escluso l'abuso 4 del Corpo A, gli abusi sopra descritti sono tutti da sanare ed è possibile accorparli in un'unica pratica edilizia.

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenere per una pratica edilizia che preveda frazionamento e fusione del vano accorpato e la variazione delle destinazioni interne; si suppone che non occorrerà richiedere autorizzazioni anche al Genio Civile per l'apertura della porta di collegamento in quanto questa era stata già autorizzata nella variante, mentre occorrerà richiedere l'ammissibilità per la realizzazione del soppalco.

- Spese professionali per le autorizzazioni comunali (SCIA in Sanatoria)	€ 1.500,00
- Contributo sul Costo di costruzione	€ 90,00
- Costo presentazione SCIA	€ 60,00
- Sanzione amministrativa prevista per opere abusive	€ 516,00
- Spese professionali per l'ammissibilità al Genio Civile	€ 600,00
- Spese per richiesta ammissibilità al Genio Civile	<u>...€ 50,00</u>
Oneri totali:	€ 2.816,00

Al fine di ottenere la regolarità edilizia del bene pignorato, occorre procedere al ripristino dei luoghi con la demolizione della tettoia in legno e della parete metallica.



Le lavorazioni necessarie sono le seguenti:

- Rimozione infissi esterni
- Scomposizione manto di tegole
- Scomposizione tavolato in legno
- Scomposizione grossa orditura tettoia
- Rimozione pluviale e grondaia
- Trasporto a discarica
- Fornitura e collocazione nuovo pluviale e grondaia

Stima indicativa € 2.100,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità abitativa (**Corpo A**) risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 18/01/2001; in seguito alla demolizione della tettoia occorrerà aggiornare la planimetria catastale tramite un tecnico abilitato con un costo complessivo di:

Stima indicativa € 550,00

Al sopralluogo il garage (**Corpo B**) risultava NON conforme alla planimetria catastale presentata in data 18/01/2001, occorrerà una corretta descrizione di scala e soppalco nella planimetria catastale tramite un tecnico abilitato con un costo complessivo di:

Stima indicativa € 550,00

Al sopralluogo il garage (**Corpo C**) risultava NON conforme alla planimetria catastale presentata in data 12/07/1989. La difformità consiste nella mancata rappresentazione di un varco di collegamento con il garage adiacente a nord (Corpo B); dal momento che la discrepanza non incide sulla rendita catastale, si può non procedere all'aggiornamento della scheda.

I costi complessivi ammontano a circa € 6.016,00

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 dalla 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:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità Abitativa	mq.	151	100%	151
balconi	mq.	8	25%	2
terrazzi	mq.	53	35%	19
		212		172
		mq. lordi		mq. commerciali



Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Garage	mq.	17	100%	17
soppalco	mq.	16	50%	8
		33		25
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Garage	mq.	20	100%	20
		20		20
		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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e aprile 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza o la superficie, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione. Si riportano alcune compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa, posti nella stessa zona catastale (si è deciso di omettere il valore di una compravendita che riportava dati molto al di fuori della norma).



Corpo A

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Valguarnera Caropepe (EN)

Fascia/Zona: Semicentrale/ via S. Arena, via G. Matteotti, via F. Crispi, via Concezione, via U. Foscolo

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 340,00 / prezzo max. 470,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,2 / prezzo max 1,6 (Euro/mq x mese)

PUBBLICAZIONI:

- Numero immobili: 1
 - Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro
 - Immobile: residenza A2 – 196 mq
 - Quota trasferita 100% febbraio 2022

Corpo B e C

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Valguarnera Caropepe (EN)

Fascia/Zona: Semicentrale/ via S. Arena, via G. Matteotti, via F. Crispi, via Concezione, via U. Foscolo

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 160,00 / prezzo max. 240,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 0,8 / prezzo max 1,1 (Euro/mq x mese)

PUBBLICAZIONI:

- Numero immobili: 1
 - Corrispettivo dichiarato: 12.000,00 euro
 - Immobile: pertinenza C6 – 28 mq
 - Quota trasferita 100% gennaio 2022

9.3. Valutazione LOTTO 001

Corpo A



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	172	€ 381,00	€ 65.532,00
				€ 65.532,00

Corpo B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Garage	C6	25	€ 314,00	€ 7.850,00
				€ 7.850,00

Corpo C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Garage	C6	20	€ 314,00	€ 6.280,00
				€ 6.280,00

Valore complessivo Lotto 1**€ 79.662,00****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.

Al valore verrà anche decurtato il costo per la bonifica del terrazzo: poiché l'immobile non è utilizzato l'area esterna coperta è diventata rifugio di volatili e presenta un accumulo di guano; si dovrà provvedere alla bonifica di quest'area con un costo complessivo indicativo di € 850,00

- Valore Lotto 1 € 79.662,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi - € 3.983,10
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative - € 6.016,00
- Bonifica da rifiuti - € 850,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 68.812,90

arrotondato € 68.800,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alle criticità già descritte in ordine alla conformità edilizia e catastale del bene nonché all'intervento di bonifica, non si segnala altro.

Il sottoscritto Ing. Arangio Maria Rita dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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.

Enna li: 03/11/2022

l'Esperto Nominato

ing. Maria Rita Arangio



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Attestato di prestazione Energetica
- 4) Titolo di provenienza
- 5) Ispezione Ipotecaria
- 6) Concessioni Edilizie
- 7) Schema difformità Corpo A
- 8) Schema difformità Corpo B
- 9) Schema difformità Corpo C
- 10) Planimetrie catastali
- 11) Verbale di sopralluogo

