

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 11/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: NEGOZIO - LOTTO 2: APPARTAMENTO

Unità immobiliari in Regalbuto (EN)

Via Alcide De Gasperi n. 6-8



Dati Catastali

Gli immobili oggetto di stima sono composti rispettivamente dalle seguenti porzioni rispettivamente censite al NCEU come di seguito:

NEGOZIO PIANO TERRA

Porzione a)

Bene in Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 8

Categoria: C1 [Negozio] - cl. 5 - mq 4 - rendita € 73,54 - sup. catastale totale mq 5

Dati Catastali: foglio 58, particella 987 sub 1

Porzione b)

Bene in Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 8

Categoria: C1 [Negozio] - cl. 4 - mq 42 - rendita € 663,75 - sup. catastale totale mq 55

Dati Catastali: foglio 58, particella 387 sub 9

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Porzione a)

Bene in Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 6

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile] - cl. 2 – vani 3,5 - rendita € 211,49 - sup. catastale totale mq 46

Dati Catastali: foglio 58, particella 987 sub 4

Porzione b)

Bene in Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 6

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico] - cl. 3 – vani 4 - rendita € 175,60 - sup. catastale totale mq 76

Dati Catastali: foglio 58, particella 387 sub 5

Stato Occupativo

NEGOZIO PIANO TERRA: al sopralluogo non occupato.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO: al sopralluogo non occupato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni: non si valuta



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO n. 1

NEGOZIO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 8 Negozio posto al piano terra con corte pertinenziale esclusiva oltre a servizio igienico e antibagno, altezza netta interna m 4,00, superficie catastale totale mq 60; Superficie rilevata mq 56,43.
Corte esterna superficie catastale segnata in planimetria totale mq 29; Superficie rilevata mq 47,00.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ----- nato a ----- il ----- CF: -----.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Regalbuto come segue: (all. 1 VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI PER IMMOBILE)

Intestati: ----- Proprietà 1/1

dati identificativi	dati classamento
foglio 58, particella 987 sub 1	C1 [Negozio] - cl. 5 - mq 4 - rendita € 73,54 - sup. catastale totale mq 5
foglio 58, particella 387 sub 9	C1 [Negozio] - cl. 4 - mq 42 - rendita € 663,75 - sup. catastale totale mq 55

Indirizzo: Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 8

Dati derivanti da: visura catastale attuale per immobile del 23/08/2023

1.4. Coerenze

Il NEGOZIO risulta coerente in quanto all'intestazione catastale, la titolarità, i dati di classamento.

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

La superficie catastale della corte interna segnata in planimetria catastale per mq 29 verificata al rilievo dello stato di fatto espletato dalla sottoscritta risulta di mq 47.



LOTTO n. 2

APPARTAMENTO

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 6 Appartamento posto al piano secondo, altezza netta interna m 3,25, superficie catastale totale mq 116 oltre mq 6 balconi. Superficie rilevata mq 123 oltre mq 6 balconi.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ----- nato a ----
----- il ----- CF: -----.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Regalbuto come segue: (all. 1 VISURE CATASTALI PER IMMOBILE)

Intestati: ----- Proprietà 1/1

dati identificativi	dati classamento
foglio 58, particella 987 sub 4	A2 [Abitazioni di tipo civile] - cl. 2 – vani 3,5 - rendita € 211,49 - sup. catastale totale mq 46
foglio 58, particella 387 sub 5	A3 [Abitazioni di tipo economico] - cl. 3 – vani 4 - rendita € 175,60 - sup. catastale totale mq 76

Indirizzo: Regalbuto (EN) via Alcide De Gasperi n. 6

Dati derivanti da: visura catastale attuale per immobile del 23/08/2023

1.8. Coerenze

L'APPARTAMENTO risulta coerente in quanto all'intestazione catastale, la titolarità, i dati di classamento.

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

La superficie catastale verificata al rilievo dello stato di fatto espletato dalla sottoscritta è di mq 123 oltre mq 6 balconi.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Regalbuto

Fascia/zona: B di completamento (**all. 8: STRALCI DI INQUADRAMENTO**)

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: Banca – Chiesa

Principali collegamenti pubblici: Bus Scolastico

Collegamento alla rete autostradale: a circa 16 Km svincolo “Catenanuova”

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 RILIEVO FOTOGRAFICO parti esterne)

Edificio di 3 piani fuori terra con copertura piana calpestabile accessibile dal vano scala condominiale, costruito in forza dalla Concessione edilizia n. 21 del 1998

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco rifinito con tinteggiatura;
- accesso condominiale: portoncino in alluminio anodizzato testa di moro e vetri;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 RILIEVO FOTOGRAFICO parti interne)

A. Negozio con corte interna esclusiva

B. Abitazione censita di categoria di tipo economico e civile, posta al piano 2, composta da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio e due balconi.

A. LOTTO N. 1

NEGOZIO:

- *esposizione*: doppia su strada pubblica su lato principale di ingresso e con affaccio posteriore su corte interna esclusiva;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno in prossimità del lavabo;
- *pavimenti*: in piastrelle di grès porcellanato;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri doppi per ampia vetrina da esposizione;
- *porte interne*: assenti
- *imp. citofonico*: assente;
- *imp. elettrico*: sottotraccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: presenza di tubazioni da impianto senza generatori;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta dalla caldaia murale a gas un tempo installata nella corte interna ma ormai inesistente;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo e tazza;
- *impianto di condizionamento*: presente ma generatori non funzionanti;
- *altezza dei locali*: m. 4,00;
- *condizioni generali del negozio*: necessita di adeguamenti impiantistici e di finiture.



B. LOTTO N. 2

ABITAZIONE:

- *esposizione*: doppia su strada pubblica su lato principale e con affaccio posteriore su ampia visuale della parte residenziale circostante;
- *pareti*: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella lavanderia fino a circa m 1,90 ed in cucina fino a circa m 1,75;
- *pavimenti*: in mattoni di granito rosso, in ceramica nel bagno e lavanderia;
- *infissi esterni*: in alluminio con finitura colore argento e vetro singolo; serrande avvolgibili in plastica;
- *porta d'accesso*: in legno con sistema di blindatura esterna;
- *porte interne*: in legno con finitura a naturale colore legno;
- *imp. citofonico*: presente;
- *imp. elettrico*: sottotraccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: autonomo a termosifoni;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta da caldaia murale a gas non più presente;
- *servizio igienico*: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- *lavanderia*: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- *impianto di condizionamento*: presente condizionatore non funzionante;
- *altezza dei locali*: fino a m. 3,25;
- *condizioni generali dell'appartamento*: ben mantenuto ma privo di certificazioni a norma di legge degli impianti.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona residenziale facilmente raggiungibile con ampie strade asfaltate e possibilità di parcheggio, presente nelle immediate vicinanze un istituto bancario (BCC La Riscossa di Regalbuto), una Scuola Materna, attività commerciali, una Chiesa. A poca distanza l'Ufficio Postale, uffici del Comune, Supermercato. A 550 m il Centro Storico della Città (piazza della Repubblica)

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE):

L'appartamento al rilievo risultava privo di certificazioni energetiche pertanto la sottoscritta ha provveduto alla redazione degli APE riferiti distintamente al Negozio e all'Appartamento. Le certificazioni energetiche redatte dalla sottoscritta vengono allegate alla presente.

LOTTO N. 1 NEGOZIO censito al catasto energetico al **Codice Identificativo 20231009-086016-59150 del 09/10/2023 classe Energetica "G"** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 132,70 kWh/m²a

LOTTO N. 2 APPARTAMENTO censito al catasto energetico al **Codice Identificativo 20231009-086016-59293 del 09/10/2023 classe Energetica "G"** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 212,02 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti



2.7. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato (all. 7 TITOLI ABILITATIVI):

Redatto dall'ing. Meli Salvatore depositato presso l'Ufficio del Genio di Enna prot. 72 del 03/01/1996.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/09/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni alla presenza dell'Avvocato Calandra Giacomo e del sig. -----, si è constatato che i beni non sono né occupati né utilizzati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i bene in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA (all. 5 VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI e RELAZIONE NOTARILE CATASTALE IPOTECARIA VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 comma 2)

4.1. Attuale proprietario

----- nato a ----- il -----CF: -----

Beni composti da porzioni:

NEGOZIO: foglio 58, particella 987 sub 1 - foglio 58, particella 387 sub 9

APPARTAMENTO: foglio 58, particella 987 sub 4 - foglio 58, particella 387 sub 5

L'intestazione e la provenienza vengono analizzate in ragione della particella, pertanto:

NCEU Fg 58 part 987/1 (porzione negozio) – 987/4 (porzione appartamento)

Successione Testamentaria del 10/08/2001 Registrata in Enna il 07/02/2002 al n. 182 vol. 319 e trascritta in Enna il 20/06/2003 ai n.ri. 5209/4514 (Testamento olografo pubblicato il 29/01/2002 n. 19.269/10.542 di rep. Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto ad Enna il 26/02/2002 ai n.ri 1418/1272)

NCEU Fg 58 part 387/5 (porzione appartamento) – 387/9 (porzione negozio)

Successione Testamentaria del 10/08/2001 Registrata in Enna il 07/02/2002 al n. 182 vol. 319 e trascritta in Enna il 20/06/2003 ai n.ri. 5209/4514 (Testamento olografo pubblicato il 29/01/2002 n. 19.269/10.542 di rep. Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto ad Enna il 26/02/2002 ai n.ri 1418/1272)

Atto di Divisione del 26/03/2002 n. 19.670/10.785 di repertorio Notaio Giuseppe Reina di Catania trascritto ad Enna il 17/04/2022 ai n.ri. 2606/2326

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio:

NCEU Fg 58 part 987/1 (porzione negozio) – 987/4 (porzione appartamento)



- i beni erano di proprietà di -----nato a ----- il -----cf: ----- in forza di atto di compravendita del 04/01/1966 N. 23.904/4.569 di rep. Notaio Giuseppe Forno di Leonforte (EN) trascritto a Catania il 25/01/1966 ai n. 3735/3049;
Con Successione Testamentaria del 10/08/2001 Registrata in Enna il 07/02/2002 al n. 182 vol. 319 e trascritta in Enna il 20/06/2003 ai n.ri. 5209/4514 (Testamento olografo pubblicato il 29/01/2002 n. 19.269/10.542 di rep. Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto ad Enna il 26/02/2002 ai n.ri 1418/1272) il diritto di piena proprietà veniva assegnato a -----.

NCEU Fg 58 part 387/5 (porzione appartamento) – 387/9 (porzione negozio)

- i beni erano di proprietà di -----nato a ----- il -----cf: ----- e di -----nata a ----- il ----- cf: ----- in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita del 08/09/1963 nr. 26.115/11.989 di Rep. Notaio Nunzio Azzia di Bronte (CT) trascritto in Catania il 03/10/1963 ai n. 34255/28659.
Con Successione Testamentaria alla morte di ----- del 10/08/2001 Registrata in Enna il 07/02/2002 al n. 182 vol. 319 e trascritta in Enna il 20/06/2003 ai n.ri. 5209/4514 (Testamento olografo pubblicato il 29/01/2002 n. 19.269/10.542 di rep. Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto ad Enna il 26/02/2002 ai n.ri 1418/1272) il diritto di piena proprietà del de cuius veniva assegnato a -----.
Con atto di donazione del 26/03/2002 n. 19.669/10.784 di Rep. Notaio Giuseppe Reina di Catania trascritto a Enna il 7/04/2002 ai n. 2605/2325, la sig.ra ----- donava il diritto di proprietà della quota di 1/2 ai sigg.:

- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----
- , nato/a a ----- il ----- cf: -----

I quali acquistavano la quota di 1/16 ciascuno

Con Atto di Divisione del 26/03/2002 n. 19.670/10.785 di repertorio Notaio Giuseppe Reina di Catania trascritto ad Enna il 17/04/2022 ai n.ri. 2606/2326 il diritto di piena proprietà veniva assegnato a ----- che ne diveniva esclusivo proprietario

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6 ISPEZIONI IPOTECARIE)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Galleri Notaio in Villa Carcina (BS) alla data del 20/04/2023, 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 nominativi sia per immobile alla data del 23-24/08/2023 si evince:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Enna il 08/06/2009 al n. 5757/646 per la somma complessiva di Euro 153.000,00 (centocinquantatremila,00 euro) di cui Euro 90.000,00 (novantamila, 00 euro) per capitale ed euro 45.831,60 (qarantacinquemilaottocentotrentuno,60 euro) per interessi, contro ----- a favore della BCC La Riscossa di Regalbuto con sede in Regalbuto (EN) c.f: 00037750866 con domicilio ipotecario in Regalbuto via Dante n. 135 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto a garanzia di mutuo fondiario del 05/06/2009 n. 1.249/977 di rep. Notaio



Alessandro Leonardi di Regalbuto concesso al medesimo datore di ipoteca e alla sig.ra -----,
nata in ----- il ----- c.f: -----;

PIGNORAMENTO trascritto in Enna il 28/02/2023 ai n. 1578/1380 contro ----- a favore della
BUONCONSIGLIO 3 s.r.l. con sede in Milano c.f.: 11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva
proprietà degli immobili in oggetto.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del
coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

nota:

**Entrambi i lotti ricadono su più particelle, distinte da una linea di divisione ipotetica, in ragione
dell'originaria differente proprietà e titolarità delle stesse.**

**Ad oggi l'intestatario è solamente la ditta ----- e la divisione in porzioni non ha più
motivo di sussistenza.**

**Anche in previsione di necessità di eventuali sgravi (a titolo di esempio: acquisto "prima casa")
si suggerisce di riportare i distinti beni ciascuno sotto un unico identificativo catastale e
planimetrico prima dell'incanto.**

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

- **Iscrizioni**
 - **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in Enna il 08/06/2009 al n. 5757/646 per la somma
complessiva di Euro 153.000,00 (centocinquantatremila,00 euro) di cui Euro 90.000,00
(novantamila, 00 euro) per capitale ed euro 45.831,60
(quarantacinquemilaottocentotrentuno,60 euro) per interessi, contro ----- a favore
della BCC La Riscossa di Regalbuto con sede in Regalbuto (EN) c.f: 00037750866 con
domicilio ipotecario in Regalbuto via Dante n. 135 gravante il diritto di piena ed esclusiva
proprietà degli immobili in oggetto a garanzia di mutuo fondiario del 05/06/2009 n.
1.249/977 di rep. Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto concesso al medesimo datore
di ipoteca e alla sig.ra -----, nata in ----- il ----- c.f: -----;
 - **PIGNORAMENTO** trascritto in Enna il 28/02/2023 ai n. 1578/1380 contro ----- a
favore della BUONCONSIGLIO 3 s.r.l. con sede in Milano c.f.: 11386170960 gravante il
diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da soggetto esterno bensì l'amministrazione dello stabile avviene in autogestione in economia

Non sono state redatte le Tabelle Millesimali e la ripartizione di tutte le spese è avvenuta negli anni in forma bonaria.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile non pagate: 0,00 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 0,00 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile alla data della perizia: 0,00 €

Cause in corso: non si rileva

Eventuali problematiche strutturali: infiltrazioni di acque meteoriche nel corpo scala (**all. 3 RILIEVO FOTOGRAFICO parti interne**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Lotto n. 1 NEGOZIO: possibile adeguamento con rampa per accesso dal marciapiede strada pubblica.

Lotto n. 2 APPARTAMENTO: posto al secondo piano senza ascensore e privo di altri sistemi di abbattimento delle barriere architettoniche

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 1 e 7 TITOLI ABILITATIVI)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione per Esecuzione dei lavori edili prat. 2257/79 rilasciata in data 01/10/1979
- Concessione in Variante alla prat. 2257/79 prot. 5633/80 rilasciata in data 07/03/1981
- Concessione edilizia in sanatoria n. 21/98 rilasciata in data 14/12/1998
- Autorizzazione per Cambio di Destinazione d'Uso prat. N. 103/98 prot. 7743 del 14/12/1998

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta da vigente PRG del Comune di Regalbuto in zona B di completamento e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Non si sono rinvenute Certificazioni di Abitabilità/agibilità

Si suggerisce di procedere al deposito della SCA prima dell'avvio della procedura di vendita.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'APPARTAMENTO e il NEGOZIO risultavano conformi

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'APPARTAMENTO e il NEGOZIO risultavano conformi



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 (**all. 10 SCHEMA DI RILIEVO**), 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:

LOTTO n. 1

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
NEGOZIO	mq	58,20	100%	58,20
CORTE interna esclusiva	mq	38,00	20%	7,60
		96,20		65,80
		Mq lordi		Mq commerciali

LOTTO n. 2

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
APPARTAMENTO	mq	119,50	100%	119,50
Balconi	mq	6,00	30%	1,8
		125,50		121,30
		Mq lordi		Mq commerciali



9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – ultimo semestre pubblicato: 2° Semestre 2022 (quadri per valori e zone e ricerca su GEOPOI per visualizzazione zone)

(all. 9 OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE):

LOTTO N. 1

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: anno 2022 secondo semestre

Comune: Regalbuto

Fascia/Zona: Periferica/VIA A. DE GASPERI - VIA DEL POPOLO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore mercato prezzo min. 430 / prezzo max. 600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,90 / prezzo max. 2,50 (Euro/mq x mese)

LOTTO N. 2

NOTA: Essendo la porzione B quella con sup cat maggiore (mq 76) rispetto alla porzione A (mq 40), si prendono in considerazione i valori relativi alla tipologia A3

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: anno 2022 secondo semestre

Comune: Regalbuto

Fascia/Zona: Periferica/VIA A. DE GASPERI - VIA DEL POPOLO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore mercato prezzo min. 430 / prezzo max. 620 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,50 / prezzo max. 2,10 (Euro/mq x mese)



9.2. Valutazione

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
NEGOZIO	C1	65,80	€ 600,00	€ 39.480,00
				€ 39.480,00

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATASTALE IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
APPARTAMENTO	A3	121,30	€ 620,00	€ 75.206,00
				€ 75.206,00

9.3. 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

LOTTO 1 NEGOZIO

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi € 1.974,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-**indicative**:

- Compenso a vacazione n. 24 vacanze stimate € 1.363,00 redazione SCA oltre eventuali spese e oneri accessori (non superiori al 25%), oneri di fattura, diritti tecnici ed eventuali sanzioni amministrative per ritardata presentazione.
Importo complessivo presunto € 2.648,50
- Compenso a vacazione n. 32 vacanze stimate € 1.818,00 Fusione Catastale per riportare i distinti beni ciascuno sotto un unico identificativo catastale e planimetrico oltre eventuali spese e oneri accessori (non superiori al 25%) oneri di fattura, diritti tecnici ed eventuali sanzioni amministrative per ritardata presentazione.
Importo complessivo presunto € 2.548,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni € 32.309,50



LOTTO 2 APPARTAMENTO

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi € 3.760,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-**indicative**:

- Compenso a vacazione n. 24 vacanze stimate € 1.363,00 redazione SCA oltre eventuali spese e oneri accessori (non superiori al 25%), oneri di fattura, diritti tecnici ed eventuali sanzioni amministrative per ritardata presentazione.
Importo complessivo presunto € 2.648,50
- Compenso a vacazione n. 32 vacanze stimate € 1.818,00 Fusione Catastale per riportare i distinti beni ciascuno sotto un unico identificativo catastale e planimetrico oltre eventuali spese e oneri accessori (non superiori al 25%) oneri di fattura, diritti tecnici ed eventuali sanzioni amministrative per ritardata presentazione.
Importo complessivo presunto € 2.548,00

(T.U. L. 143/1949 Con D.M. 3.9.1997 compensi a vacazione, con decorrenza 19.12.1997)

Prezzo base d'asta Lotto 2 al netto delle decurtazioni € 66.249,20

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 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 per imprescindibili regolarizzazioni future gravanti sul bene ed espressamente considerati dalla scrivente perito tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili non sono locati

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili sono interamente pignorati

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si sono rinvenute Certificazioni di Abitabilità/agibilità imprescindibili nel caso della compravendita dei beni medesimi. Si renderebbero, allo scopo necessarie, tutte le azioni tecniche propedeutiche (a titolo di esempio la regolarizzazione delle certificazioni degli impianti – la valutazione economica di questa eventuale spesa va eseguita a seguito di sopralluogo tecnico da parte di tecnici impiantisti – e la documentazione catastale) al deposito della SCA.

Dal punto di vista Catastale entrambi i lotti ricadono su più particelle, distinte da una linea di divisione ipotetica, in ragione dell'originaria differente proprietà e titolarità delle stesse.

Ad oggi l'intestatario è solamente la ditta ----- e la divisione in porzioni non ha più motivo di sussistenza.

Anche in previsione di necessità di eventuali sgravi (a titolo di esempio: acquisto "prima casa") si suggerisce di riportare i distinti beni ciascuno sotto un unico identificativo catastale e planimetrico prima dell'incanto.



La sottoscritta Arch. Roberta Domenica La Martina 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 la sottoscritta 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 23/10/2023

l'Esperto Nominato
Roberta Domenica La Martina

A circular professional stamp of the Enna Chamber of Architects. The stamp contains the text: "ARCHITETTI", "ROBERTA DOMENICA LA MARTINA", "PROFESSIONISTA", "ENNA", "23/10/2023". A handwritten signature is written over the stamp.

ELENCO ALLEGATI

allegato 1: **VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI**

allegato 2: **RILIEVO FOTOGRAFICO parti esterne**

allegato 3: **RILIEVO FOTOGRAFICO parti interne**

allegato 4: **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

allegato 5: **VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI e RELAZIONE NOTARILE CATASTALE
IPOTECARIA VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 comma 2**

allegato 6: **ISPEZIONI IPOTECARIE**

allegato 7: **TITOLI ABILITATIVI**

allegato 8: **STRALCI DI INQUADRAMENTO**

allegato 9: **OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

allegato 10: **SCHEMA DI RILIEVO**



INDICE

INDICE SINTETICO.....	PAG. 1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	PAG. 2
DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG. 4
STATO OCCUPATIVO.....	PAG. 6
PROVENIENZA.....	PAG. 6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG. 7
CONDominio.....	PAG. 9
VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	PAG. 9
CONSISTENZA.....	PAG. 10
STIMA.....	PAG. 11
GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG. 13
GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	PAG. 13
CRITICITA' DA SEGNALARE.....	PAG. 13
ELENCO ALLEGATI.....	PAG. 15

