

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 60/2023 R.G.Es.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio NOTO

C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare sita a Enna
via Nazionale n.10 Piano T-1-2-3



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI



ESTRATTO DI MAPPA

Bene in Comune di Enna via Nazionale n.10 Piani T - 1 - 2 - 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 39, Particella 6656, Sub. 7**, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 10,5 Vani,
Rendita Euro 715,81; Superficie catastale Totale 259 mq,
Superficie catastale totale escluse aree scoperte 256 mq. - visura catastale **(all.2)**

STATO OCCUPATIVO

- Al sopralluogo in data 13/11/2023 l'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
Diritto di: **Proprietà per 1/2;**

[REDACTED]
Diritto di: **Proprietà per 1/2;**

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € **168.300,00**

da occupato: _____

LOTTO 001

(Appartamento su quattro elevazioni P. T - 1 - 2 - 3)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Enna (EN) che prospetta su via Nazionale n.10, piani T - 1 - 2 - 3 ad uso abitazione, realizzato con struttura in muratura che presenta spessore decrescente man mano che si sale ai piani superiori, la copertura è a tetto a falde.

Al sopralluogo l'immobile risulta completo in tutte le sue parti ed è così costituito:

- Al **piano terra** si trovano due ampi vani, di cui uno con annessa piccola lavanderia sotto scala; i due vani sono tra loro comunicanti e risultano censiti al N.C.E.U. come locali di sgombero a servizio dell'abitazione; ciascuno dei vani presenta l'accesso carrabile indipendente su via Nazionale, rispettivamente tramite una saracinesca ed un ampio portone in ferro. I due vani presentano un'altezza rispettivamente di 4,00 ml e 2,10 ml, in questo secondo vano è stato realizzato un solaio intermedio ricavando superiormente un piano ammezzato;
 - Al **piano ammezzato**, con accesso dal vano scala, si trovano due ripostigli di altezza 1,60 m;
 - Il **piano primo**, di altezza 3,25 ml ha accesso da un corpo scala con ingresso indipendente da via Nazionale, si trovano un soggiorno con balcone, la cucina con balcone, un w.c. ed una camera da letto con un piccolo w.c. a servizio;
 - Il **piano secondo**, di altezza 3,00 ml ha accesso sempre dal corpo scala, si trovano due camere di cui una con balcone ed un bagno, disimpegnate da un corridoio centrale, inoltre con accesso da una delle camere si trova un grande vano con balcone che si presenta privo di rifiniture, senza intonaco interno e pavimentazione.
 - Al **piano terzo**, si accede da una scala a chiocciola in ferro posta nel corridoio del secondo piano; questo piano è composto per una metà da un vano sottotetto (con tetto a due falde) privo di rifiniture (senza intonaco interno e pavimentazione) con altezza alla gronda rispettivamente di 1,50 ml e 1,00 ml mentre l'altezza al colmo è di 2,90 ml, mentre per l'altra metà è composto da un soggiorno con terrazzino su via Nazionale (chiuso a veranda), un w.c. e una camera, il tetto di copertura di questa porzione di piano è ad unica falda con altezza di piano che varia da 3,30 ml nel punto più alto nel vano a monte a 1,10 ml nel w.c. prospiciente via Nazionale.
- Gli infissi eterni sono in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con piastrelle.
Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 della proprietà dell'immobile di [REDACTED]
C.F. [REDACTED] pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 18 Sub. 2 - 3) per atto di compravendita del 19/04/1983 Notaio Salvatore Argento Rep.94784 trascritto il 09/05/1983 nn.4331/4072; pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 17 Sub. 1 - 5) per atto di compravendita del 21/11/1994 Notaio Di Salvo Liborio Rep.50987 trascritto il 30/11/1994 nn.9650/8318;
- 1/2 della proprietà dell'immobile di [REDACTED]
C.F. [REDACTED] pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 18 Sub. 2 - 3) per atto di compravendita del 19/04/1983 Notaio Salvatore Argento Rep.94784 trascritto il 09/05/1983 nn.4331/4072; pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 17 Sub. 1 - 5) per atto di compravendita del 21/11/1994 Notaio Di Salvo Liborio Rep.50987 trascritto il 30/11/1994 nn.9650/8318;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ENNA come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/12;

- [REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/12;

dati identificativi:

fg. 39 part. 6656 sub. 7

dati classamento:

Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 10,5 vani; Superficie Catastale Totale 259 mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 256 mq

Indirizzo: VIA NAZIONALE n.10 **Piani T - 1 - 2 - 3.**

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.39 Part.6656 Sub.7, in senso orario

- A Nord-Est, via Aguglia;

- A Sud-Est, via Nazionale;

- A Sud-Ovest, proprietà al mappale 6655;

- A Nord-Ovest, proprietà al mappale 6658;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (all.4)

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori, tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione non vi è corrispondenza.

Si riscontra che nell'atto di pignoramento è indicato anche l'immobile sito in Piraino (ME), C.da Zappardino censito in catasto al Fg. 2 Part. 109 Sub. 3, che non è indicato nella nota di trascrizione del pignoramento né nell'istanza di vendita, né nella relazione notarile.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Enna

Fascia/zona: Centro urbano del comune di Enna Z.T.O. - BA

Destinazione: Destinazione di zona di PRG - **Zona BA (AREE URBANE CONSOLIDATE) - (all.6)**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Servizi offerti dalla zona: Il centro abitato di Enna offre tutti i servizi (scuole, uffici, negozi, ristoranti, bar, ...)

Principali collegamenti pubblici: Rete ferroviaria, Bus urbano e Pullman di linea per il collegamento con Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Enna, percorrendo la SP 2 Enna Kamut, la SS 121 e la SS 117 bis si incontra lo svincolo per l'autostrada Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.4 piani fuori terra costruito precedentemente al 1967 ha subito modifiche strutturali tra gli anni 1983 e 2001

- struttura: muratura;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in legno per la scala che conduce ai piani superiori, saracinesca e portone in ferro per i locali di sgombero a piano terra;
- scala interna: a rampe parallele con gradini con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta ai piani T - 1 - 2 - 3, per la descrizione vedi punto **1.1**

Unità immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: sul lato Sud-Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina una fascia sottopensili;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori nelle stanze;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia a gas dell'impianto termico;
- servizi igienici: ai piani 1° e 2° attrezzati con lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno/doccia ed un piccolo w.c. al piano 3°;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: P. T. - h=4,00 m e h=2,10 m; Piano ammezzato - H=1,60 m;
P. 1 - h=3,25 m; P. 2 - h=3,00 m; P. 3 - hmax =3,30 m hmin=1,50 m.
- condizioni generali dell'appartamento: Buone.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce l'immobile oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Enna in zona semi centrale.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

È stato prodotto dai proprietari il libretto di impianto relativo all'impianto per la climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria con codice catasto 14692

2.7. Certificazioni di idoneità statica

A seguito di formali richieste inoltrate dal sottoscritto C.T.U., all'archivio storico del comune di Enna, per l'edificio in oggetto in via Nazionale n.10, si è reperita la seguente documentazione:

- NULLA OSTA del Genio Civile di Enna prot. n. 1330 del 10/02/1998, allegato alla Autorizzazione del comune di Enna n.200/96 del 13/12/1996;
- NULLA OSTA del Genio Civile di Enna prot. n. 1276 del 14/02/1997, allegato alla Autorizzazione del comune di Enna Pratica n.1997/0135;
- PARERE DI SUSSISTENZA del Genio Civile di Enna Prot. n. 2291 del 17/06/2002, allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.2002/114 in data 23/12/2002

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/11/2023 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Valentina Divita, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. [REDACTED] ha dichiarato di occupare l'immobile con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], per la quota di 1/2 pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 18 Sub. 2 - 3) per atto di compravendita del 19/04/1983 Notaio Salvatore Argento Rep.94784 trascritto il 09/05/1983 nn.4331/4072; pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 17 Sub. 1 - 5) per atto di compravendita del 21/11/1994 Notaio Di Salvo Liborio Rep.50987 trascritto il 30/11/1994 nn.9650/8318;

[REDACTED], per la quota di 1/2 pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 18 Sub. 2 - 3) per atto di compravendita del 19/04/1983 Notaio Salvatore Argento Rep.94784 trascritto il 09/05/1983 nn.4331/4072; pervenuta (per l'immobile Fg.39 Part. 17 Sub. 1 - 5) per atto di compravendita del 21/11/1994 Notaio Di Salvo Liborio Rep.50987 trascritto il 30/11/1994 nn.9650/8318;

4.2. Precedenti proprietari

L'unità immobiliare oggetto della procedura censita al N.C.E.U. Sez Q Fg.39 Part. 6656 Sub. 7 deriva dalla fusione immobiliare degli immobili censiti originariamente al N.C.E.U. al Fg.39 Part.18 Sub. 2 - 3 e al Fg.39 Part.17 Sub. 1 - 5

• Al ventennio

Per quanto riguarda gli immobili Fg.39 Part.18 Sub. 2 - 3

A [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 19/04/1983 Dr. Salvatore Argento Notaio in Enna, Rep. 94784 Racc. 19602 trascritto il 09/05/1983 nn.433/4072 da potere di [REDACTED] nata a Enna il [REDACTED]

Per quanto riguarda gli immobili Fg.39 Part.17 Sub. 1 - 5

A [REDACTED], la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 21/11/1994 Dr. Di Salvo Liborio Notaio in Enna, Rep. 50987 Racc. 12436 trascritto il 30/11/1994 nn.9650/8318 da potere di [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) alla data del 03/10/2023, dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 09/08/2024 mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)**) alla data del **09/08/2024** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Iscrizione nn. 6058/830 del 31/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/05/2007 Numero repertorio 18936/6453 Notaio Greco Filomena Sede ENNA A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO Codice Fiscale 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto PALERMO via Siracusa n.1/E)

Contro [REDACTED]

Capitale € 65.000,00 Totale € 130.000,00 Durata 10 anni

Grava su Enna sezione Urbana Q Foglio 39 Particella 17 Sub. 1 Particella 17 Sub. 5 Particella 18 Sub. 2 Particella 18 Sub. 3

Iscrizione nn. 6653/367 del 26/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25/09/2014 Numero repertorio 32932/14185 Notaio Fiorenza Grazia Sede ENNA A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO Codice Fiscale 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto PALERMO via Siracusa n.1/E)

Contro [REDACTED]

Capitale € 42.000,00 Totale € 84.000,00 Durata 20 anni

Grava su Enna sezione Urbana Q Foglio 39 Particella 6656 Sub. 7

Ipoteca giudiziale

Iscrizione nn. 2227/199 del 05/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/12/2016 Numero repertorio 273/2017 emesso da TRIBUNALE DI ENNA Sede ENNA

A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA
Sede REGALBUTO Codice Fiscale 00037750866

Contro

Grava tra gli altri su Enna sezione Urbana Q Foglio 39 Particella 6656 Sub. 7

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in data.....rep.
.....

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

- **Pignoramenti**

- Pignoramento**

Trascrizione nn. 7324/6502 del 03/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 22/09/2023 Numero repertorio 799 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Sede ENNA
A favore PONENTE SPV S.R.L. Sede ROMA Codice Fiscale 14572341007 (Richiedente: PONENTE SPV S.R.L.
via Curtatone n.3 ROMA)

Contro

Grava su Enna sezione Urbana Q Foglio 39 Particella 17 Sub. 1 Particella 17 Sub. 5 Particella 18 Sub. 2
Particella 18 Sub. 3

5.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accessibilità dell'immobile è consentita solamente per i locali di sgombero posti al P.T.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobiliare, da quanto è possibile dedurre dalla tipologia costruttiva dello stesso è iniziata presumibilmente prima del 1967.

Il fabbricato in oggetto risulta inserito in zona territoriale omogenea "BA" nel vigente PRG del Comune di Enna.

L'immobile NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Sismico L.64/1974

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*All. 7 – 8 – 9 – 10 – 11*)

A seguito di formale richiesta del 13/05/2024 inoltrata presso l'archivio storico del comune di Enna, si è effettuato l'accesso agli atti in data 22/05/2024 ed in data 24/06/2024

- Concessione Edilizia Pratica n.252/83 in data 07/11/1983, relativa all'immobile in via Nazionale nn.4 – 6, censito al **Fg.39/Q Part.18 Sub. 2 – 3**, per la realizzazione di modifiche al prospetto e creazione un sottotetto non abitabile;
- Titolo di Proprietà dell'immobile censito al Fg.39/Q Part.18 Sub. 2 – 3;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna Prot. n.5583 del 26/10/1983;
- Relazione tecnica relativa alla Concessione Edilizia Pratica n.252/83;
- Elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia Pratica n.252/83;

- Autorizzazione Edilizia n.200/96 in data 13/12/1996, relativa all'immobile in via Nazionale n.10, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**, per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria;
- Relazione tecnica relativa all'Autorizzazione Edilizia n.200/96;
- Titolo di Proprietà dell'immobile censito al Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5;
- Elaborato grafico relativo all'Autorizzazione Edilizia n.200/96;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna Prot. n.1330 del 04/02/1997;

- Autorizzazione del Genio Civile di Enna Prot. n.1276 del 10/02/1998;
- Relazione tecnica relativa all'Autor. del G. C. di Enna Prot. n.1276_10/02/1998;
- Elaborato grafico relativo all'Autor. del G. C. di Enna Prot. n.1276_10/02/1998;

- Concessione Edilizia n. 69/2001 in data 22/06/2001, relativa all'immobile in via Nazionale n.10, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**, per la realizzazione del solaio di copertura (variante all'Autorizzazione Edilizia n.200/96);
- Relazione tecnica relativa alla Concessione Edilizia n.69/2001 in data 22_06_2001 relativa all'immobile in via Nazionale n.8, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**, per la realizzazione del solaio di copertura (variante all'Autorizzazione Edilizia n.200/96);
- Elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia Pratica n.69/2001;
- Esposto ditta Salerno_07_11_2001
- Sospensione dei Lavori_10/11_2001
- Relazione UTC in riferimento all'Esposto del 07_11_2001
- Richiesta variante al G.C. di Enna all'Autorizzazione Prot. n.1276 del 10/02/1998;

- Parere di sussistenza del G.G. di Enna Prot. n. 2291 del 17/06/2002 relativo alle opere in difformità alle Autorizzazioni del G.C. di Enna Prot. n. 1330 del 02/02/1997 e variante Prot. n. 1276 del 10/02/1998; (Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/114 del 23/12/2002 relativa all'immobile in via Nazionale n.8, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**
- Relazione tecnica relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.2002/114 relativa all'immobile in via Nazionale n.8, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**;
- Elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.2002/114 relativa all'immobile in via Nazionale n.8, censito al **Fg.39/Q Part.17 Sub. 1 – 5**,
- Esposto ditta Salerno
- Sentenza T.A.R. sez. di Catania del 20/02/2000

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile oggetto della procedura, **non** risulta conforme al progetto approvato con i provvedimenti citati al punto 7.1.

Per quanto si è potuto appurare dallo studio della documentazione reperita all'archivio storico del comune di Enna di cui al punto 7.1, le difformità consistono:

Per quanto riguarda la porzione di immobile censita ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 – 3:

- 1 – Aumento del numero dei piani dell'immobile per la creazione di un soppalco di altezza 1,60 ml sul vano al piano terra che riduce l'altezza del vano a piano terra a 2,10 ml rispetto ai 4,00 ml come previsto nella Concessione Edilizia Pratica n.252/83 del 07/11/1983;
- 2 – Eliminazione di un tratto di muratura portante nel vano a piano terra e la realizzazione di elementi strutturali in c.a.;
- 3 – Differenza di quote dei solai ai vari piani tra la Concessione Edilizia Pr. n.252/83 e l'ultima planimetria catastale esistente in atti de describe lo stato di fatto dell'immobile;
- 4 – Realizzazione del vano scala che conduce ai piani 1° e 2°;
- 5 – Realizzazione di un piano abitabile al piano 3°, in luogo del sottotetto non abitabile come previsto nella Concessione Edilizia Pratica n.252/83 del 07/11/1983;
- 6 – Realizzazione di un balconcino e di una veranda al piano 3°, in luogo del sottotetto non abitabile come previsto nella Concessione Edilizia Pratica n.252/83 del 07/11/1983;

Per quanto riguarda la porzione di immobile censita ex Fg. 39/Q part. 17 Sub. 1 – 5:

- 1 – Differenza di quote dei solai ai piani 1°, 2° e 3° tra la Concessione Edilizia Pr. n.252/83 e l'ultima Planimetria catastale esistente in atti che describe lo stato di fatto dell'immobile;
- 2 – Diversa destinazione d'uso del vano al piano terra tra la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/114 del 23/12/2002 e l'ultima Planimetria catastale esistente in atti che describe lo stato di fatto dell'immobile;
- 3 – Diversa distribuzione interna del piano 2° e disposizione dei ballatoi ai vari piani tra la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/114 del 23/12/2002 e l'ultima Planimetria catastale esistente in atti che describe lo stato di fatto dell'immobile;

Per quanto riguarda l'immobile (dopo la fusione immobiliare) censito al Fg. 39/Q part. 6656 Sub. 7:

- 1 – Dalla visura catastale risulta una variazione per Fusione-Ampliamento-Ristrutturazione eseguita in data 27/10/2009, per queste trasformazioni dell'immobile non è stato reperito alcun necessario provvedimento edilizio che ne garantisce la legittimità urbanistica;

Le suddette difformità possono essere sanabili mediante:

- Permesso di Costruire in sanatoria al comune di Enna (con eventuale modifica del tetto di copertura della parte di immobile censito ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 – 3, per renderlo conforme alla Concessione Edilizia Pratica n.252/83 del 07/11/1983);
- Parere di sussistenza delle strutture da parte del Genio Civile di Enna

Costi stimati:

Data la complessità delle opere da realizzare per sanare la difformità riscontrate nell'immobile in oggetto e le diverse modalità di intervento per la realizzazione delle stesse, che scaturiscono da specifiche valutazioni di natura tecnica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti, si effettua una stima che potrebbe subire variazioni anche notevoli sia in aumento che in diminuzione, considerando i lavori per rendere conforme l'immobile allo stato di fatto con i provvedimenti edilizi rilasciati.

La stima per la realizzazione delle opere previste per sanare le difformità riscontrate, dei contributi e delle sanzioni ai rispettivi enti di competenza, nonché delle spese tecniche è così esplicitata:

Costo demolizione soppalchi al P.1, compreso trasporto a rifiuto e ripristino della muratura --- 2.500,00 €
 Costo per l'adeguamento del tetto di copertura per riproporre un sottotetto non abitabile come previsto in progetto (Concessione Edilizia Pratica n.252/83 del 07/11/83), nella porzione di immobile censita ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 – 3 --- 16.500,00 €

Costo oneri e sanzioni agli enti preposti per le rispettive approvazioni 1.500,00 €

Costo competenze tecniche 5.000,00 €

Costo stimato per regolarizzazione urbanistica Totale 25.500 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. al Fg. 39/Q part. 6656 Sub. 7 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 10,5 vani, via Nazionale n.10 P. T – 1 – 2 – 3, **NON** risultava conforme con le planimetrie catastali esistenti in atti. **(all.3)**

Le difformità consistono in:

- Lo spessore dei muri ai piani T – 1 non corrisponde a quanto rilevato all'atto del sopralluogo;

- Nella planimetria catastale non compare il soppalco posto al P.1 ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 - 3;
- Nella planimetria catastale non compare la veranda posta al P.3 ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 - 3;
- Nella planimetria catastale non compare il balconcino posto al P.3 ex Fg. 39/Q part. 18 Sub. 2 - 3;
- Si riscontrano differenze di altezze ai vari piani tra la planimetria catastale e quanto rilevato nell'immobile;

Dopo la realizzazione delle opere necessarie per la sanatoria dell'immobile, autorizzate dagli enti di competenza, si potrà procedere alla regolarizzazione catastale.

La difformità catastale è regolarizzabile mediante redazione di pratica **DOCFA**

Costi stimati: 1.500 €

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene calcolata considerando la planimetria catastale dell'immobile, 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).

Per l'unità immobiliare oggetto della procedura si riporta di seguito quanto indicato in visura catastale

Sez. Urb. Q Fg. 39 Part. 6656 Sub. 7 Cat. A/3; Classe 4; Cons. 10,5 vani;

Superficie Catastale Totale 259 mq --- Totale escluse aree scoperte 256 mq

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo tenendo conto, nella valutazione degli immobili censiti al catasto urbano, 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.

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.

La stima del bene oggetto della procedura viene redatta considerando l'immobile come si presenta censito al N.C.E.U., a questo valore è stato detratto il costo complessivo delle opere previste per l'eliminazione delle difformità riscontrate nell'immobile rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal comune di Enna.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Enna

Fascia/Zona: Semicentrale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico Valore mercato prezzo min. 550 / prezzo max 820 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in zona semicentrale nel comune di Enna

- prezzo min. 800 / prezzo max 1200 (Euro/mq) --- Valore medio 1000 (Euro/mq)

9 3. Valutazione

CORPO A

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Enna (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato _____ 1000 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 259,00 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		1000,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,95
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,98
C. produttive	Kpr	0,90
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,8379
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	837,90

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 259,00	€/mq 837,90	€ 217.016,10

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 217.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come esplicitata nei punti precedenti.

- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 27.000,00.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 21.700,00

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

€ 27.000,00

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

€ 168.300,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Occupato:

.....

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Come relazionato al punto 7.2 l'immobile non si presenta in uno stato di legittimità urbanistica essendo stato realizzato in difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nicosia e dal Genio Civile di Enna.

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza 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: 24/08/2024

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) ESTRATTO DI MAPPA
- 5) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 6) ESTRATTO P.R.G.
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1983 CON ALLEGATI
- 8) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 1996 CON ALLEGATI
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1997 CON ALLEGATI
- 10) VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1997 CON ALLEGATI
- 11) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATOEIA DEL 2002 CON ALLEGATI
- 12) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 13) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA