



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Barclays Bank PLC

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Nunzio Noto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CARUSO

[REDACTED]
[REDACTED]
em:
PEC: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Calascibetta (EN) in via Sant'Agata nn. 15-17 ed è, per la quota di 1/2 ciascuno, di proprietà dei debitori esecutati.

Il cespite in oggetto è una casa unifamiliare, di tipo economico, disposta su tre piani e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati (in zona storica). Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale di 141 mq ed un'altezza interna netta variabile (per ciascun piano) da 2,90 m a 3,10 m. L'edificio risale ad un periodo antecedente al 1942, ma è stato successivamente ristrutturato.

Catastralmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 80 particella 1987 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Agata nn. 15-17, piano: T-1, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED]

Coerenze: La casa in oggetto confina a nord e ad ovest con la via Sant'Agata, ad est con il fabbricato-particella 1984 e a sud con il fabbricato-particella 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.650,00
Data della valutazione:	13/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato dai debitori esecutati, i quali convivono nell'abitazione in qualità di [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, iscritta in data 27/06/2008, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, ai nn. 6606/790, in favore di Barclays Bank PLC contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo fondiario stipulato il 25/06/2008 dal Notaio Grazia Fiorenza di Enna al n. 28922 di repertorio.

Importo ipoteca: € 90.000 (novantamila euro).

Importo capitale: € 60.000 (sessantamila euro).

La suddetta formalità è riferita soltanto all'immobile esecutato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 22/12/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, ai nn. 7816/6619, in favore di Mercurio Mortgage Finance s.r.l. contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna, il 04/12/2017, repertorio n. 1096.

La suddetta formalità è riferita soltanto all'immobile esecutato.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 9176, stipulato, il 23/02/1993, dal Notaio Giuseppe Lombardo di Catania e trascritto, ad Enna, il 24/02/1993 ai nn. 1845/1635.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 19/08/1991 al 23/02/1993), per la quota di 1/1, in forza della successione legittima (al sig. [REDACTED]) registrata il giorno 13/11/1991 (den. n. 1614, vol. 308) e volturata in atti dal 08/07/1994.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato pignorato è sprovvisto di titolo edilizio abilitativo, in quanto realizzato in epoca antecedente al 1942, ossia prima che venisse istituito l'obbligo, da parte del proprietario, di ottenere il rilascio della licenza edilizia (per costruire) da parte del Comune. Si precisa altresì, che non sono stati rilevati, presso l'UTC di Calascibetta, nemmeno altri titoli edilizi riguardanti interventi realizzati successivamente al 1° settembre 1942.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato, in cui si trovano gli immobili pignorati, ricade, nel P.R.G. del Comune di Calascibetta, in zona A2 (centro storico).

Per tale zona urbanistica è consentita la formazione di Piani Particolareggiati di Recupero (PPR) di iniziativa sia pubblica che privata.

In assenza di Piano di recupero, così come si evince dalle Norme di Attuazione (art. 43), Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento, e di ristrutturazione edilizia. Va salvaguardata la struttura dell'impianto viario e della divisione in isolati.

Le autorizzazioni per il rifacimento dei prospetti dei fabbricati, nonché la sostituzione delle grondaie e pluviali e il rifacimento dei tetti di copertura sono rilasciate dall'U.T.C., seguendo i criteri e le caratteristiche dei materiali voluti dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, trattandosi di interventi rientranti nell'ambito di cui all'art. 152 del D.lgs 490/99 e successive modifiche.

I lotti liberi non sono edificabili.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato al secondo piano del fabbricato pignorato, in corrispondenza del disimpegno, una porta che mette in comunicazione il fabbricato in oggetto (part. 1987) con un fabbricato non pignorato (part. 1984), anch'esso di proprietà dei debitori esecutati. Tali fabbricati però, ai fini di una vendita giudiziaria non possono essere accorpati, in quanto non può essere posto in vendita un immobile non pignorato, pertanto è necessario murare la suddetta porta e separare di fatto i due immobili, così come già risulta dalle planimetrie catastali.

Costi di regolarizzazione: €.460,00 (chiusura del vano porta)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'attuale identificazione catastale corrisponde, per foglio e particella, a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione del 22/12/2017 (registrata ai nn. 7816/6619).

Si osserva, tuttavia, così come evidenziato nella certificazione notarile allegata agli atti, che, nella formalità di pignoramento del 22/12/2017, l'immobile pignorato risulta identificato nella sezione urbana B, mentre in Catasto, allo stato attuale, tale sezione è stata soppresa.



BENI IN CALASCIBETTA VIA SANT'AGATA 15-17

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Calascibetta (EN) in via Sant'Agata nn. 15-17 ed è, per la quota di 1/2 ciascuno, di proprietà dei debitori eseguiti.

Il cespite in oggetto è una casa unifamiliare, di tipo economico, disposta su tre piani e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati (in zona storica). Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale di 141 mq ed un'altezza interna netta variabile (per ciascun piano) da 2,90 m a 3,10 m. L'edificio risale ad un periodo antecedente al 1942, ma è stato successivamente ristrutturato.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 80 particella 1987 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Agata nn. 15-17, piano: T-1, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno, a [REDACTED]

Coerenze: La casa in oggetto confina a nord e ad ovest con la via Sant'Agata, ad est con il fabbricato-particella 1984 e a sud con il fabbricato-particella 1985.



Prospetto principale del fabbricato



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Calascibetta sul versante sud del perimetro urbano. Tale zona, il cui impianto originario ha una evidente matrice araba, ha un tessuto che si adagia lungo le pendici del monte Xibet ed è suddiviso da strade principali, in direzione longitudinale rispetto all'agglomerato urbano, da cui si dipartono vie secondarie denominate "vanedde" (strade strette e non carrabili). La suddivisione particellare è invece caratterizzata, in genere, da lotti rettangolari, con i lati corti su strada, occupati da case a schiera (in genere a due o tre elevazioni) costituite normalmente da due ambienti per piano e scala lungo uno dei lati ciechi.

Il fabbricato in esame dista dal centro del Paese (piazza Umberto I) circa 600 metri ed è facilmente raggiungibile immettendosi dalla via S. Agata (via secondaria) in via Piano D'Aragona (via principale).

Il sito, così come l'intero paese, è dotato, di servizi e attrezzature pubbliche in quantità minima (comunque per lo più collocate in prossimità del centro), mentre scarseggia di attività private. Il traffico è moderato e i parcheggi sono buoni (sulla via principale). Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è nella media.



Foto aerea con in evidenza il fabbricato pignorato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su tre piani serviti da una scala, direttamente accessibile dall'esterno e costituita da due rampe sovrapposte e appoggiate lungo il muro perimetrale lato nord. L'abitazione è composta da un ingresso-soggiorno, un cucinino e un servizio igienico al piano terra, da un ripostiglio e un salotto con balcone al piano primo, e da un disimpegno, una cameretta e una camera matrimoniale con bagno e balcone al piano secondo.

I vani di forma pressoché regolare sono dimensionalmente proporzionati, sufficientemente illuminati e adeguatamente ventilati. L'abitazione ha, nel suo complesso, un mediocre orientamento, una scarsa panoramicità e una mediocre fruibilità, resa difficile, a giudizio dello scrivente, da un sviluppo dei vari ambienti su tre piani (anziché su un unico livello). Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Le caratteristiche dell'appartamento, in dettaglio, sono meglio descritte di seguito.

Delle Strutture:

fondazioni: costituite da muri interrati con spessore leggermente superiore a quello dei muri sovrastanti;



strutture verticali: realizzate, al piano terra, da una muratura in blocchi rozzamente squadri di spessore pari a circa 60-80 cm e al piano primo e



secondo da blocchi squadri di spessore pari a circa 30 cm;

solai: costruiti in latero-cemento e messi in opera con nervature parallele;

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: sbalzi pieni in cemento armato;

☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: ad un'unica falda. È costituita da un'orditura in legno con soprastante manto di coppi e canali alla siciliana.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: allo stato grezzo;

☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: di tipo a battente prevalentemente a doppia anta. Essi sono realizzati, in maggioranza, con telaio in legno e vetro singolo o doppio. Le chiusure oscuranti sono costituite prevalentemente da avvolgibili;

☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: in legno dogato di tipo a battente a doppia anta;

☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle quadrate in gres porcellanato (piano terra) o in graniglia di marmo (piani primo e secondo). La scala è rivestita in marmo botticino;

☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti interne: rivestite mediante intonaco civile con soprastante pittura lavabile o pittura effetto marmorino;

☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in angolo cottura e nei servizi igienici, è realizzato con piastrelle di ceramica di altezza 2 metri circa;

☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco civile rifinito mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile;

☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzate prevalentemente in legno tamburato con bugna superiore svetrata.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: di tipo sottotraccia. È dotato di adeguate protezioni quali salvavita e messa a terra. L'impianto è monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e potenza richiesta di 3 kW; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: del tipo autonomo con generatore costituito da una caldaia standard di potenza pari a 24 kW, una rete di distribuzione di tipo a colonne montanti, dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in ghisa e regolazione

☆☆☆☆☆☆☆☆



mediante termostato. La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Conformità: rispettoso delle vigenti normative;

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene; conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici;

fognatura: del tipo separata con rete di smaltimento realizzata in tubi di PVC e avente recapito nella rete fognaria comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

gas: del tipo con tubazioni a vista ed alimentato a metano; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

citofonico: di tipo audio; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

★★★★

★★★★

★★★★

★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[270,88 KWh/m²/anno]

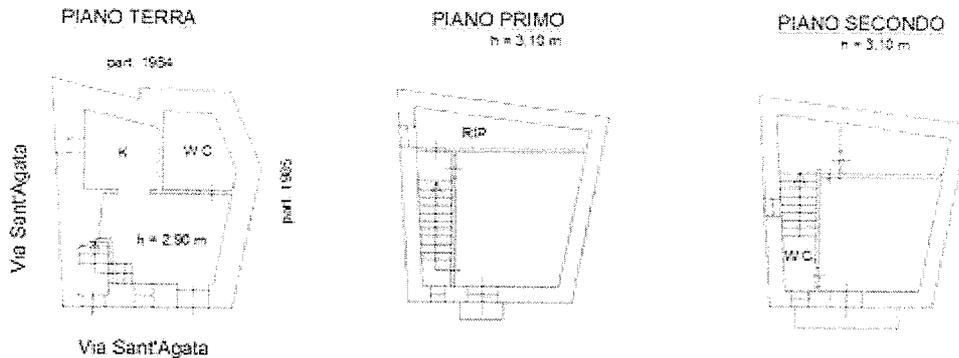
Certificazione APE N. n.p. registrata in data 10/05/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani	140,00	x	100 %	=	140,00
balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	144,00				141,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 670,00

Note: i valori sopra riportati riguardano le valutazioni delle abitazioni di tipo economico (nella zona interessata) rilevati nel secondo semestre del 2017.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: centralità e/o vicinanza, accessibilità, qualità urbana, attrezzature e servizi, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 560,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,00 x 560,00 = **78.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa unifamiliare	141,00	0,00	78.960,00	78.960,00
				78.960,00 €	78.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 460,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 7.850,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.650,00

data 13/05/2018

il tecnico incaricato
CLAUDIO CARUSO

