

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 68/2022 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio Noto

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita a Pietraperzia in
via Faraci n.13 - 15



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (all.2)

Bene in Comune di Pietraperzia via Faraci n.13-15 Piani T - 1 - 2

Categoria: A5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: **Foglio 31, Particella 2307**, Categoria A5, Classe 3, Consistenza 3 Vani,

Superficie catastale Totale 60 m², Totale escluse aree scoperte 60 m², Rendita Euro 75,92;

STATO OCCUPATIVO

- Al sopralluogo in data 13/03/23 l'immobile risultava in possesso del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED], in quanto la casa coniugale oggetto del pignoramento, a seguito della separazione coniugale dalla moglie [REDACTED], è stata allo stesso, giusto decreto del Tribunale di Enna del 22/02/2013.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Per l'immobile nessun contratto di locazione

COMPROPRIETARI

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni;

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni;

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 38.880,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 001

(Appartamento con locale di sgombero)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Pietraperzia (EN) con ingresso da via Faraci n.15 e da via Palazzo ad uso abitazione, realizzato con struttura presumibilmente in muratura, mista con elementi in c.a., a tre elevazioni e copertura con tetto a falde. l'immobile di antica edificazione, da quanto dichiarato dal proprietario e da quanto si è potuto accertare, è stato ristrutturato poco tempo dopo essere stato acquistato dal sig. ██████████ e dalla sig.ra ██████████ e quindi presumibilmente intorno all'anno 2008. L'edificio al sopralluogo si presenta con le pareti dei prospetti esterni intonacate ma prive di infissi esterni, le aperture esterne della muratura risultano chiuse, in modo precario, con pannelli in cartongesso, ad eccezione del portone di ingresso in ferro da via Palazzo. L'immobile è privo anche delle porte interne ad eccezione della porta del ripostiglio posto al secondo piano. Per quanto riguarda la fornitura per l'energia elettrica e la fornitura idrica, il sig. Parenti Valerio dichiara che sono state disattivate, in particolare al sopralluogo nell'appartamento risultano mancanti tutti gli interruttori e le prese e il bagno al P.2 risulta privo di sanitari e di rubinetteria. Al piano terra si accede sia da via Faraci n.15 dalla scala esterna che conduce alla porta di ingresso da cui si accede al corpo scala interno, sia da via Palazzo da un portone in ferro che ha una larghezza di circa 1,87 m. Il piano terra si compone da un vano di circa 12 mq ed altezza 2,25 m, con accesso diretto dal portone in ferro prospiciente la via Palazzo comunicante con un secondo vano di circa 14 mq ed altezza 2,65 m con una finestra che prospetta su via Faraci, a detto vano si accede anche dal corpo scala interno con ingresso da via Faraci, nel sottoscala è stato ricavato un piccolo w.c. Le pareti interne dei vani risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti dei vani e del corpo scala sono in gres porcellanato. Il primo piano, di altezza netta 2,80 m, con accesso dal corpo scala interno, si compone di un vano di circa 17,25 mq con un balcone di circa 2,45 mq che prospetta su via Faraci, un vano predisposto per zona cottura di circa 5,35 m con finestra che prospetta su via Palazzo, ed un bagno di 2,05 mq privo di aperture esterne. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre in una parete della zona cottura è presente una fascia di rivestimento con piastrelle di ceramica di altezza circa 60 cm, le pareti interne dei vani risultano e tinteggiate, i pavimenti dei vani e del corpo scala sono in gres porcellanato. Proseguendo dal corpo scala interno si arriva al secondo piano, che si compone di un vano di 17,65 mq ed altezza 2,90 con un balcone di circa 2,45 mq che prospetta su via Faraci, un piccolo ripostiglio, ed un bagno di 7,55 mq ed altezza 2,70 con una finestra che prospetta da via Palazzo, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti interne dei vani risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato. L'immobile non è provvisto di alcun impianto tecnologico utilizzabile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 per diritto di proprietà - ██████████
██████████ in regime di separazione dei beni;

- 1/2 per diritto di proprietà - ██████████
██████████ in regime di separazione dei beni;

I proprietari risultano separati, giusto decreto del Tribunale di Enna del 22/02/2013.

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

Intestati catastali:

- [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni;

- [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni;

Dati identificativi: Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN) Foglio 31 Particella 2307

Dati di classamento:

Rendita: Euro 75,92

Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani;

Foglio 31 Particella 2307

Indirizzo: via FARACI n.13 – 15 Piano T – 1 – 2

Dati di superficie: Superficie Catastale Totale 60 mq –
Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 60 mq;

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.13 Part.2307, in senso orario

- A Nord, confina con la via Palazzo
- A Est, confina con via FARACI
- A Sud, confina con il mappale 2305
- A Ovest, confina con il mappale 2306

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa *(all.3)*

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 e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene oggetto di valutazione consiste in un immobile ad uso abitazione ai piani terra primo e secondo, ubicato in via Faraci n.15 angolo via Palazzo nel in zona semi centrale del comune di Pietraperzia. L'immobile in oggetto dista circa 230 m dal Municipio, 320 m dalla Chiesa Madre Santa Maria Maggiore e 150 m dalla scuola materna.

Comune di Pietraperzia

Fascia/zona: Zona "B1" del comune di Pietraperzia **(All. 7)**

Destinazione: Destinazione di zona di PRG – Zona "B1" – (parti del territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A")

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – esercizi commerciali

Urbanizzazioni: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

nel raggio di circa 200/300 mt si trovano i seguenti servizi:

Bar – piccoli Supermercati – Negozi – Chiese – Municipio – scuola materna - Ufficio postale – Banca;

nel raggio di circa 800 mt si trovano anche:

Scuola Elementare – Scuola Media – Area di servizio.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento in direzione Enna, Palermo e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Pietraperzia percorrendo la S.S. 191 dopo circa 2,6 Km si incontra lo svincolo per la S.S.560, analogamente da Pietraperzia percorrendo la S.P. 91 dopo circa 2,8 Km si incontra lo svincolo con la S.S.560, percorrendo la S.S. 560 per circa 10 km si raggiunge lo svincolo del ponte di Capodarso, da questo proseguendo per la S.S. 626 dopo circa 6 km si incontra lo svincolo per la S.S.640 percorrendo la S.S.640 per circa 2 km si arriva l'imbocco dello svincolo per l'autostrada A19.

Un secondo collegamento da Pietraperzia è percorrendo la S.S. 640 dir (S.S. di Raccordo di Pietraperzia) per circa 6,5 km si arriva allo svicolo con la S.S. 626, percorrendo la S.S. 626 dopo circa 6 km si arriva allo svincolo del ponte di Capodarso, e si continua come descritto nel percorso precedente.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.3 piani fuori terra; dalla planimetria catastale presente in atti **(All. 4)** e dal rilievo dell'immobile eseguito **(All. 5)**, si evince che l'unità immobiliare è stata ristrutturata in epoca recente, tuttavia dall'accesso agli atti eseguito all'ufficio tecnico del comune di Pietraperzia non si è riscontrato nessun titolo edilizio rilasciato per la ristrutturazione dell'immobile in oggetto.

- struttura: muratura mista con elementi strutturali in c.a.;
- facciate: intonaco di colore giallo ocra;
- accesso: da due aperture al P.T. da via Faraci e da via Palazzo;
- scala esterna: ad unica rampa con gradini con rivestimento in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato conservativo dell'immobile può considerarsi Buono;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra primo e secondo; il piano terra si compone di un vano di circa 12 mq ed altezza 2,25 m, con accesso diretto dal portone in ferro prospiciente la via Palazzo e comunicante con un secondo vano di circa 14 mq ed altezza 2,65 m che presenta una finestra che prospetta su via Faraci, a detto vano si accede anche dal corpo scala interno con ingresso da via Faraci, nel sottoscala è stato ricavato un piccolo w.c.; Il primo piano, di altezza netta 2,80 m,

con accesso dal corpo scala interno, si compone di un vano di circa 17,25 mq con un balcone di circa 2,45 mq che prospetta su via Faraci, un vano predisposto per zona cottura di circa 5,35 m con finestra che prospetta su via Palazzo, ed un bagno di 2,05 mq privo di aperture esterne. Proseguendo dal corpo scala interno si arriva al secondo piano, che si compone di un vano di 17,65 mq ed altezza 2,90m con un balcone di circa 2,45 mq che prospetta su via Faraci, un piccolo ripostiglio, ed un bagno di 7,55 mq ed altezza 2,70 con una finestra che prospetta da via Palazzo. L'immobile non è provvisto di alcun impianto tecnologico utilizzabile.

Edificio ad uso abitazione:

- esposizione: su due lati del fabbricato;
- pareti: normalmente tinteggiate nelle camere, rivestimento in ceramica nei bagni fino circa ad altezza porta, fascia di rivestimento in ceramica di larghezza circa 60 cm nella zona cottura;
- pavimenti: in gres porcellanato in tutti i vani;
- infissi esterni: l'immobile è privo di infissi esterni tranne un portone in ferro da via Palazzo;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizi igienici: al P.T. solo w.c.; al P.1° w.c. e lavabo; al P.2° il bagno non presenta sanitari;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano terra h=2,65 m; primo piano h=2,80 m; secondo piano h=2,90 m
- condizioni generali dell'appartamento: Nelle condizioni accertate durante i sopralluoghi l'immobile NON risulta abitabile.

2.5. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce il bene oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Pietraperzia, è caratterizzata da gruppi di edifici in linea costituiti da case singole ed edifici plurifamiliari che compongono il tessuto urbano del centro abitato del comune.

2.6. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire alcun certificato di idoneità statica e/o collaudo statico per l'immobile in oggetto.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 13/03/2023 e 19/04/2023, nel corso dei quali è stato possibile accedere al bene, la detenzione dell'immobile è del [REDACTED].

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;

In forza di:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bartoli Andrea in data 24 settembre 2007 repertorio n. 7042/2476 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 06 ottobre 2007 al numero di registro generale 10602 e numero di registro particolare 7860 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN).

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio il bene di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN) è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barresi Aldo in data 28 giugno 2000 repertorio n.16271 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 24 luglio 2000 al numero di registro generale 6977 e numero di registro particolare 6311 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN) di cui alla procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 22/12/2022, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 17/06/2023 mediante servizio di consultazione - Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**all.8**)) alla data del **17/06/2023** 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 iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 06 ottobre 2007, R.G. n. 10603, R.P. n.1835 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bartoli Andrea in data 24 settembre 2007, Numero di Repertorio 7043/2477
a favore:

Banca Nuova S.p.a.

con sede in Palermo (PA), c.f. 00058890815

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni;

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni;

Importo ipoteca € 120.000, 00 di cui € 60.000,00 in linea capitale;

Durata del vincolo 24 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 31

Particella 2307 sito nel comune di Pietraperzia (EN) via Faraci n. 13 – 15 Piani T – 1 – 2.

Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.

a favore con sede in c.f.

contro

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

Grava

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in datarep.

a favore con sede in c.f.

contro

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

Grava

- **Pignoramenti**

Pignoramento atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Enna del 05 dicembre 2022 repertorio n.935 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 22 dicembre 2022 al numero generale 9211 e al numero particolare 8091;

A favore:

AMCO-ASSET Management Company S.p.a. con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638;

Per diritto di proprietà relativamente alla quota di 1/1;

Contro:

- [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni;

- [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni;

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 31 Particella 2307 sito nel comune di Pietraperzia (EN) via Faraci n. 13 – 15 Piano T – 1 – 2.

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non ci sono spese condominiali non pagate in quanto l'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. pec in data 31/03/2023, acquisita al protocollo del comune di Pietraperzia n.0003940 in data 03/04/2023, l'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, ha reperito in archivio - La richiesta in data 03/08/1954 per la riparazione del muro esterno su via Palazzo e la riparazione della scala esterna su via Faraci in ditta [REDACTED] e il relativo Nulla Osta dell'U.T.C. per i lavori suddetti in data 09/08/1954; **(All.6)**

- La richiesta in data 02/02/1971 per i lavori di riparazione del balcone esistente prospiciente la via Faraci, in ditta [REDACTED] e il relativo Nulla Osta dell'U.T.C. per i lavori suddetti in data 08/05/1971; **(All.6)**

L'ultima planimetria catastale in atti riporta come data di presentazione il 29/12/1939 **(All.4)**

Dai sopralluoghi effettuati in data 13/03/2023 e in data 19/04/2023 e dalla

documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, a seguito della formale richiesta di accesso agli atti, si è potuto accertare che **la planimetria del piano terra NON è conforme** a quella depositata al N.C.E.U., in quanto si è accertato che è stata realizzata una apertura di larghezza circa 1,87 m su via Palazzo ed è variata la destinazione d'uso dei vani; **la planimetria del piano primo NON è conforme** a quella depositata al N.C.E.U., per una diversa disposizione dei vani interni con la realizzazione del bagno e della zona cottura; **La planimetria del piano secondo NON è conforme** a quella depositata al N.C.E.U. per la diversa superficie utile del piano tra il rilievo e la planimetria catastale che configura la realizzazione di un ampliamento del suddetto piano secondo.

Dalla documentazione presente in atti e dal rilievo dell'immobile allo stato attuale, si può affermare che **l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 31 Part. 2307 non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale per le motivazioni sopra esplicitate.**

Con riferimento al **Programma di Fabbricazione vigente, il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Pietraperzia** l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea "B1" (Parti del territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A").

(All. 7)

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune

- Richiesta in data 03/08/1954 per la riparazione del muro esterno su via Palazzo e la riparazione della scala esterna su via Faraci in ditta [REDACTED] e il relativo Nulla Osta dell'U.T.C. per i lavori suddetti in data 09/08/1954
- Richiesta in data 02/02/1971 per i lavori di riparazione del balcone esistente prospiciente la via Faraci, in ditta [REDACTED] e il relativo Nulla Osta dell'U.T.C. per i lavori suddetti in data 08/05/1971; **(All.6)**

7.2. Conformità edilizia:

Come descritto al punto 7 dai sopralluoghi effettuati in data 13/03/2023 e in data 19/04/2023, dalla visione della documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia e dalla planimetria catastale depositata al N.C.E.U., si è potuto accertare che le planimetrie del piano terra primo e secondo NON sono conformi a quelle depositate al N.C.E.U., (Le planimetrie dello stato di fatto ai vari piani sono rappresentate in allegato). **(All.5)**

Per quanto descritto nei punti precedenti, si può affermare che **l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 31 Part. 2307 non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.**

L'abuso è sanabile mediante:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria comune di Pietraperzia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001**
- **Ammissibilità strutturale Genio Civile di Enna**

Costi stimati:

- **Oneri Concessori 2700,00 Euro circa**
 - **Diritti di segreteria, richiesta parere di competenza e bolli 300,00 Euro circa**
 - **Competenze Tecniche per redazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e Redazione Calcolo per Strutturale per l'Ammissibilità dell'opera 8.000,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.**
- Costo stimato complessivo per conformità edilizia 11.000,00 Euro circa**

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 31 Part. 2307 Categoria A/5; Classe 3; Consistenza 3 vani; Superficie Catastale Totale 60 mq; via Faraci n. 13-15 P.T-1-2; NON risultava conforme con la planimetria catastale esistente in atti. **(all.4)**

La difformità consiste nell'aver realizzato, nell'immobile oggetto della procedura, una ristrutturazione edilizia e un ampliamento rispetto a quanto censito in atti.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- **Aggiornamento Planimetria Catastale con Denuncia di Variazione DOCFA**

Costi stimati:

Pagamento all'Agenzia delle Entrate per Denuncia di Variazione - DOCFA pari a 50,00 Euro
Competenze Tecniche per redazione Denuncia di Variazione - DOCFA 750,00 Euro compreso IVA
e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità catastale 800,00 Euro circa

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	90	100%	90
balconi	mq.	5	30%	1,5
cantina/box	mq.	16	50%	8
area scoperta	mq.	5	10%	0,5
		116 mq. lordi		100 mq. commerciali

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 dell'immobile, 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, in diminuzione o in aumento.

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 2022 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Pietrapersia

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 – B3

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale –

Valore mercato prezzo min. 420 (€/mq) / prezzo max. 630 (€/mq)

Valori relativi alle indagini di mercato dirette e on line di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima

Abitazioni Civili – Stato conservativo Normale –

Valore mercato prezzo min. 350 / prezzo max 650 (Euro/mq)

9 3. Valutazione Lotto 001

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 Nicosia (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato per immobili similari _____ 600 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 100 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		600,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,10
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,87
C. produttive	Kpr	0,95
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,90915
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	545,49

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione Civile	A/7	mq 100,00	€/mq 545,49	€ 54.549

In cifra tonda € 55.000,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 55.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (P. di C. in sanatoria), per l'Ammissibilità strutturale al Genio Civile di Enna e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 11.800,00

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	€ 4.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative	€ 11.800,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero	€ 38.880,00
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

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

.....

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 esecutari 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: 20/06/2023

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

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) RILIEVO PLANIMETRIE STATO DI FATTO PT - P1° - P2°
- 6) AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE COMUNE DI PIETRAPERZIA
- 7) ESTRATTO PRG VIGENTE COMUNE DI PIETRAPERZIA
- 8) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA