

# TRIBUNALE DI ENNA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:



**R.G.E. 5/2015**

**Giudice: Nunzio Noto**

### **ELABORATO PERITALE**

del 15/09/2015

*Tecnico incaricato: ingegnere Paolo Antonio Salvatore Minacapilli  
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Enna al N. 443  
iscritto all'Albo del Tribunale di Enna  
CF: MNCNT69C10G580T  
con studio in Piazza Armerina (EN) Via La Pergola, 3/A  
telefono: 093585779  
email: paolo.minacapilli@alice.it  
email (pec): paolo.minacapilli@ordine.ingegnerienna.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 5/2015 Enna

**LOTTO 1**

BENI IN ENNA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Enna Via San Giovannello 42:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (██████████), piena proprietà per la quota di 1/2 (██████████) di **appartamento**, della superficie commerciale di **132,28** Mq.

Trattasi di edificio unifamiliare ad uso abitativo di tipo popolare su tre elevazioni tutte fuori terra, costruito in aderenza con altri ed avente ingresso al piano terra su via San Giovannello al n°42. La tipologia costruttiva è in muratura portante con cordoli in c.c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2,7.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 12000 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana H, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovannello, 42, piano: T-1-2-3-4, intestato a Messina Santo - Amico Rosaria, derivante da Rosso Salvatore - Anderson Catherine

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

- A.1. **cantina**, composto da Aggrottato, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 132,28</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 3,60</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.547,10</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.547,10</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 82.547,10</b>
- Data della valutazione:	<b>15/09/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (██████████) in qualità di proprietario.

Il lotto è occupato dalla signora (██████████)

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

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2005 a firma di Barresi Aldo ai nn. 24855/10957 di repertorio, registrata il 16/06/2005 a Agenzia entrate Enna ai nn.



R.p.2168 R.g.6998, iscritta il 16/06/2005 a Agenzia entrate Enna ai nn. R.p.4369 R.g.6997, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 30 anni

- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma di Serit Sicilia S.p.A. ai nn. 11576/2009 di repertorio, registrata il 04/12/2009 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.1607 R.g.11626, iscritta il 04/12/2009 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.1607 R.g.11626, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi dell'ex art.77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 36546,84.

Importo capitale: 18273,42

- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/02/2011 a firma di Serit Sicilia S.p.A. ai nn. 739/2011 di repertorio, registrata il 22/02/2011 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.172 R.g.1539, iscritta il 22/02/2011 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.172 R.g.1539, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da 0300 Ipoteca legale ai sensi dell'ex art.77 D.P.R.602/73.

Importo ipoteca: 31426,50.

Importo capitale: 15713,25

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 29/12/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1672/2014 di repertorio, registrata il 23/01/2015 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.321 R.g.373, trascritta il 23/01/2015 a Agenzia delle entrate di Enna ai nn. R.p.321 R.g.373, a favore di [REDACTED]

#### 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] con atto stipulato il 13/06/2005 a firma di Aldo Barresi ai nn. 24854/10956 di repertorio, trascritto il 16/06/2005 a Enna ai nn. 6997/4369, in forza di [REDACTED]

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] con atto stipulato il 09/08/1989 a firma di Salvatore Argento ai nn. 129494/24228 di repertorio, trascritto il 22/08/1989 a Enna ai nn. 7360/6533, in forza di [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 49/1979, l'immobile ricade in zona R - Risanamento - Zone di recupero. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione 1979 (Artt: 17). Intersezione completa pari al 100% dell'area

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Un vano è stato diviso tramite tramezzo e una terrazza è stata chiusa ricavandone un vano (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L.R.37/85 - L.R.6/2010

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri: 1.000,00 Euro

Criticità: **media**

### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Un vano è stato diviso tramite tramezzo e una terrazza è stata chiusa ricavandone un vano

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: 1.000,00 Euro

Criticità: **bassa**

### 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità*.

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

### 8.5. Altre conformità:

- Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico non ha la certificazione di conformità (normativa di riferimento: L.46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione dell'impianto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico: 2.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Criticità: **alta**

BENI IN ENNA VIA SAN GIOVANNELLO 42  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 ([REDACTED]) di **appartamento**, della superficie commerciale di **132,28** Mq.

Trattasi di edificio unifamiliare ad uso abitativo di tipo popolare su tre elevazioni tutte fuori terra, costruito



in aderenza con altri ed avente ingresso al piano terra su via San Giovannello al n°42. La tipologia costruttiva è in muratura portante con cordoli in c.c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2,7.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 12000 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana H, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovannello, 42, piano: T-1-2-3-4, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- parco giochi	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 200 metri	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gress	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>scaie:</i> con rivestimento in marmo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆	
- degli impianti:			
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V conformità: Non conforme	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>citofonico:</i> Non funzionante	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆	
<i>idrico:</i> con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: Non conforme	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆	

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Piano terra	28,80	x	100 %	=	28,80
Piano primo	50,70	x	100 %	=	50,70
Piano secondo	44,20	x	100 %	=	44,20
Terrazza	9,80	x	35 %	=	3,43
Lastrico solare	20,60	x	25 %	=	5,15
<b>Totale:</b>	<b>154,10</b>				<b>132,28</b>

Accessori:

1. **cantina**, composto da Aggrottato, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato	
osservatorio immobiliare	Agenzie del territorio	immobiliari	100	0	100.000,00	1.000,00	10 %	900,00

Interviste agli operatori immobiliari:

- Agenzie immobiliari nel territorio (29/07/2015)
  - domanda: 1100 €/mq
  - offerta: 800 €/mq
  - tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
  - valore minimo: 800,00
  - valore massimo: 1.100,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	132,28	x	900,00	=	<b>119.052,00</b>
Valore superficie accessori:	3,60	x	900,00	=	<b>3.240,00</b>
					<b>122.292,00</b>

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Vetustà delle finiture	-12229,2

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **110.062,80**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **110.062,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Enna, ufficio del registro di Enna, ufficio tecnico di Enna, agenzie: Enna

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,28	3,60	110.062,80	110.062,80

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
Ubicazione particolarmente disagiata	15 -16.509,42
	<b>16509,42</b>

-Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: € **11.006,28**  
-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **4.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **78.547,10**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 0% 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: € **0,00**  
-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: € **78.547,10**  
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: € **82.547,10**

data 15/09/2015

il tecnico incaricato  
Paolo Antonio Salvatore Minacapilli

