

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 40/2023 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio Noto

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

RELAZIONE DI STIMA

UNITÀ IMMOBILIARI SITI NEL COMUNE DI PIETRAPERZIA



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Corpo A

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via G. Falcone n.13 Piano Terra

Categoria: F/3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 5**, Categ. F/3, Rendita Euro 0,00;

Proprietà:

-

Corpo B

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.52 Piano Terra

Categoria: F/3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 6**, Categ. F/3, Rendita Euro 0,00;

Proprietà:

Corpo C

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 1

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 7**, Categ. A/3, Cl. 3, Cons. 7 vani, Rendita Euro 365,14;

Proprietà:

-

Corpo D

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 2

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 10**, Categ. A/3, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 339,05;

Proprietà:

-

Corpo E

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 2

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 11**, Categ. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 286,89;

Proprietà:

-

Corpo F

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 3

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 13**, Categ. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 286,89;

Proprietà:

Corpo G

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 3

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 14**, Categ. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 286,89;

Proprietà:

-

Corpo H

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 4

Categoria: C/2 [Magazzini e Locali di deposito]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 15**, Categ. C/2, Cl. 4, Cons. 35 mq, Rendita Euro 97,61;

Proprietà:

-

Corpo I

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 16**, Categ. C/6, Cl. 5, Cons. 14 mq, Rendita Euro 36,15;

Proprietà:

-

Corpo J

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 17**, Categ. C/6, Cl. 5, Cons. 37 mq, Rendita Euro 95,54;

Proprietà:

-

Corpo K

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 18**, Categ. C/6, Cl. 5, Cons. 21 mq, Rendita Euro 54,23;

Proprietà:

-

Corpo L

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 19**, Categ. C/6, Cl. 5, Cons. 23 mq, Rendita Euro 59,39;

Proprietà:

-

Corpo M

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 21**, Categ. C/6, Cl. 5, Cons. 22 mq, Rendita Euro 56,39;

Proprietà:

-

STATO OCCUPATIVO

- Beni censiti al catasto fabbricati descritti ai Corpi A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M:
al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Vedi dati catastali

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: **Si rimanda alla tabella riepilogativa specifica - paragrafo 9.4**
da occupato: Non ricorre il caso

LOTTI

(Appartamenti – Box – Unità immobiliari in corso di costruzione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tutte le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte di un fabbricato in c.a. composto da quattro piani fuori terra sito in Pietraperzia prospettante a monte su via Della Pace e a valle su via G. Falcone. Il Fabbricato esternamente si presenta completo in tutte le sue parti.

Le singole unità immobiliari si presentano, ad eccezione di alcuni box auto, in buone/ottime condizioni, mentre le parti comuni del fabbricato presentano condizioni di manutenzione degradate a causa di infiltrazioni di acqua presumibilmente proveniente da una falda a monte.

L'ascensore presente all'interno del fabbricato, non risulta funzionante.

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei i seguenti titoli abilitativi/autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 22 del 07/07/2010
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna Prot. n.11867 del 13/12/2010
- Concessione edilizia n. 50 del 25/11/2010
- Certificato di Conformità Genio Civile di Enna N°3830 in data 05/01/2012
- Approvazione Variante in corso d'opera Prot. n. 10584 Pratica n.36/2014 del 12/09/2014

CORPO: A

1.1. A - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano terra da via G. Falcone e ad un piano sottostrada rispetto via Della Pace a monte, l'immobile catastalmente risulta in categoria F/3 (in corso di costruzione).

Al sopralluogo si presenta come unico ambiente, in buone condizioni, pavimentato in parte con piastrelle in gres porcellanato (ad evidenziare la superficie adibita ad attività commerciale) ed in parte con pavimentazione in calcestruzzo (ad evidenziare la superficie adibita a magazzino/deposito) le pareti interne sono intonacate, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro e nelle vetrate a porta oltre l'infisso in alluminio preverniciato sono state installate dal lato esterno delle saracinesche a giorno. Non è realizzato l'impianto elettrico in particolare sono state realizzate le canalizzazioni sotto traccia con cavidotti corrugati e le scatole da incasso, ma non sono ancora stati inseriti i cavi elettrici e gli interruttori/prese, inoltre rispetto alla planimetria di progetto approvato con l'ultima variante non sono state realizzate le pareti interne che delimitano i w.c. con i relativi impianti idrico e di scarico e lo spogliatoio; inoltre è stata realizzata una apertura (porta a vetrata) verso l'esterno, non prevista nel progetto in variante in data 12/09/2014, che si affaccia in un terrazzino sopra la rampa che conduce alle autorimesse che si trovano nel piano sottostante.

Per quanto riguarda l'Attestazione della Prestazione Energetica l'unità immobiliare in oggetto è da ritenersi esclusa da tale obbligo in virtù del punto g) dell'Allegato 1, Appendice A del D.M. 26/06/2015 delle Linee Guida Nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici.

1.2. A - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

-

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

Intestati:

- - Diritto di Proprietà per 2/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 5**

dati classamento: Categoria F/3; Rendita 0,00 €

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via G. Falcone n.13 Piano Terra

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. A - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 28 Part. 660 Sub. 5

Confina:

- a Nord con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est con la Part. 390;
- a Sud con terrapieno;
- a Ovest con la Part. 401.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. A - 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.

CORPO: B

1.1. B - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano terra da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria F/3 (in corso di costruzione).

Al sopralluogo si presenta come unico ambiente, in ottime condizioni, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro e nelle vetrate a porta oltre l'infisso in alluminio preverniciato sono state installate dal lato esterno delle saracinesche a giorno. Non è realizzato l'impianto elettrico in particolare sono state realizzate le canalizzazioni sotto traccia con cavidotti corrugati e le scatole da incasso, ma non sono ancora stati inseriti i cavi elettrici e gli interruttori/prese, inoltre rispetto alla planimetria di progetto approvato con l'ultima variante non sono state realizzate le pareti interne che delimitano i w.c. con i relativi impianti idrico e di scarico e lo spogliatoio; inoltre è stata realizzata una apertura (finestra) verso l'esterno che non è prevista nel progetto, che si affaccia sulla corte comune al fabbricato prospiciente via G. Falcone, mentre in luogo di una finestra prospiciente via Della pace è stata

realizzata una ampia apertura (porta-finestra).

Per quanto riguarda l'Attestazione della Prestazione Energetica l'unità immobiliare in oggetto è da ritenersi esclusa da tale obbligo in virtù del punto g) dell'Allegato 1, Appendice A del D.M. 26/06/2015 delle Linee Guida Nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici.

1.2 B - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

-
-
-
-
-
-
- Diritto di Proprietà per 2/6
- Diritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

-
-
-
-
-
-
- Diritto di Proprietà per 2/6
- Diritto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 6**

dati classamento: Categoria F/3; Rendita 0,00 €

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.52 Piano Terra

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 B - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.6, in senso orario

- a Nord, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est, con la Part. 390;
- a Sud, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 4 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via Della Pace;
- a Ovest, con la Part. 401;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5 B - 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.

1.4. C - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.7, in senso orario

- a Nord, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 e Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Sud, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Ovest, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (**all.3**)

1.5. C - 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.

CORPO: D

1.1. D - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano secondo da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

All'appartamento si accede dalla scala condominiale che si diparte, al piano terra, dalla corte prospiciente via Della Pace, al sopralluogo questo si presenta finito in tutte le sue parti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, presenta doppi infissi, in alluminio preverniciato e doppio vetro internamente e con persiane sempre in alluminio preverniciato dal lato esterno, è completo di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in tutti i vani con caldaia incassata nella tamponatura esterna accessibile dal balcone, di impianto idrico e di scarico, non sono presenti le porte interne. L'appartamento si compone di un vano di ingresso di circa mq 21,00 con un balcone di circa mq 11,20 che è a servizio anche del vano contiguo di mq 12,50, a cui si accede dal corridoio di mq 12,60 che disimpegna anche i restanti vani, un terzo vano di circa mq 17,50 con balcone di circa mq 9,00; un quarto vano di circa mq 10,00 con balcone di circa mq 4,00; un bagno di circa mq 5,70 con finestra, una lavanderia di circa mq 4,80 con finestra; un ripostiglio di circa mq 2,40; una cucina di mq 17,80 con balcone di circa mq 6,40. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione come detto è in gres porcellanato, il bagno e la lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino a circa l'altezza delle porte interne, mentre la cucina presenta in una parete una fascia di circa 1,00 m di altezza rivestita con piastrelle, la porta di ingresso è del tipo blindata. L'appartamento allo stato di fatto risulta nuovo, e non è mai stato abitato.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. D - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

-
-
-

- Diritto di Proprietà per 2/6

- Diritto di Proprietà per 1/6

- Diritto di Proprietà per 1/6

- - Diritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- 1 - Diritto di Proprietà per 2/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- 9 - Diritto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 10**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 339,05

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56, Piano Secondo

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. D - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.7, in senso orario

- a Nord, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 e Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Sud, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Ovest, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa **(all.3)**

1.5. D - 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.

CORPO: E

1.1. E - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano secondo da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

All'appartamento si accede dalla scala condominiale che si diparte, al piano terra, dalla corte prospiciente via Della Pace, al sopralluogo questo si presenta finito in tutte le sue parti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, presenta doppi infissi, in alluminio preverniciato e doppio vetro internamente e con persiane sempre in alluminio preverniciato dal lato esterno, è completo di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in tutti i vani con caldaia incassata nella tamponatura esterna accessibile dal balcone, di impianto idrico e di scarico, completo

altresì di porte interne in legno tamburato. L'appartamento si compone di un vano di ingresso di circa mq 23,00 con un balcone di circa mq 20,30 che si affaccia sul versante a monte su lato di via Della Pace e che è a servizio anche del vano contiguo di mq 11,30, della lavanderia di mq 4,60 e della cucina di mq 16,30, a questi vani si accede dal corridoio/disimpegno di mq 6,60, che disimpegna anche i restanti vani che si affacciano sul versante a valle che prospetta su via G. Falcone, un terzo vano di circa mq 17,80 con balcone di circa mq 6,60, un bagno di circa mq 5,50 con finestra. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione come detto è in gres porcellanato, il bagno e la lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino a circa l'altezza delle porte interne, mentre la cucina presenta in una parete una fascia di circa 1,00 m di altezza rivestita con piastrelle, la porta di ingresso è del tipo blindata. L'appartamento allo stato di fatto risulta in ottime condizioni. Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. E - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- -
 -
 -
 -
 -
- Diritto di Proprietà per 2/6
 - Diritto di Proprietà per 1/6
 - Diritto di Proprietà per 1/6
 - 978 - Diritto di Proprietà per 1/6
 - iritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- -
 -
 -
 -
- iritto di Proprietà per 2/6
 - iritto di Proprietà per 1/6
 - Diritto di Proprietà per 1/6
 - /1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
 - Diritto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 11**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 286,89

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56, Piano Secondo

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. E - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.11, in senso orario

- a Nord, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile) e si affaccia su corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est, con u.i. appartenente allo stesso fabbricato censito al Sub.12
- a Sud, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 4 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via Della Pace;
- a Ovest, con la Part. 401;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (*all.3*)

1.5. E - 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.

CORPO: F

1.1. F - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano terzo da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

All'appartamento si accede dalla scala condominiale che si diparte, al piano terra, dalla corte prospiciente via Della Pace, al sopralluogo questo si presenta finito in tutte le sue parti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, presenta doppi infissi, in alluminio preverniciato e doppio vetro internamente e con persiane sempre in alluminio preverniciato dal lato esterno, è completo di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in tutti i vani con caldaia incassata nella tamponatura esterna accessibile dal balcone, di impianto idrico e di scarico, non sono presenti le porte interne. L'appartamento si compone di un vano di ingresso di circa mq 23,00 con un balcone di circa mq 20,30 che si affaccia sul versante a monte su lato di via Della Pace e che è a servizio anche del vano contiguo di mq 11,30, della lavanderia di mq 4,60 e della cucina di mq 16,30, a questi vani si accede dal corridoio/disimpegno di mq 6,60, che disimpegna anche i restanti vani che si affacciano sul versante a valle che prospetta su via G. Falcone, un terzo vano di circa mq 17,80 con balcone di circa mq 6,60, un bagno di circa mq 5,50 con finestra. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione come detto è in gres porcellanato, il bagno e la lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino a circa l'altezza delle porte interne, mentre la cucina presenta in una parete una fascia di circa 1,00 m di altezza rivestita con piastrelle, la porta di ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento allo stato di fatto risulta nuovo, e non è mai stato abitato.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. F - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- Diritto di Proprietà per 2/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 4 - Diritto di Proprietà per 1/6
- 0/1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- iritto di Proprietà per 2/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 4 - Diritto di Proprietà per 1/6

-
-

- Diritto di Proprietà per 1/6
di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 13**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 286,89

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56, Piano Terzo

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. F - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.13, in senso orario

- a Nord, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile) e si affaccia su corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone;
- a Est, con u.i. appartenente allo stesso fabbricato censito al Sub.14
- a Sud, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 4 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via Della Pace;
- a Ovest, con la Part. 401;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (**all.3**)

1.5. F - 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.

CORPO: G

1.1. G - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano terzo da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

All'appartamento si accede dalla scala condominiale che si diparte, al piano terra, dalla corte prospiciente via Della Pace, al sopralluogo questo si presenta finito in tutte le sue parti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, presenta doppi infissi, in alluminio preverniciato e doppio vetro internamente e con persiane sempre in alluminio preverniciato dal lato esterno, è completo di impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni in tutti i vani con caldaia incassata nella tamponatura esterna accessibile dal balcone, di impianto idrico e di scarico, non sono presenti le porte interne. L'appartamento si compone di un vano di ingresso di circa mq 18,50 con un balcone di circa mq 10,00 che si affaccia sul versante a valle su lato di via G. Falcone e che è a servizio anche di un secondo vano di circa mq 16,40, a questo si accede dal disimpegno posto centralmente all'u.i. da cui hanno accesso anche agli altri vani e servizi, un bagno con finestra di circa mq 5,50, un terzo vano di circa mq 17,00 con un balcone che si affaccia a monte su via Della Pace di circa mq 8,90 che è anche a servizio della lavanderia di circa mq 4,60 e della cucina di mq 20,85. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione, come detto, è in gres porcellanato, il bagno e la lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato fino a circa l'altezza delle porte interne, mentre la cucina presenta in una parete una fascia di circa 1,00 m di altezza rivestita con piastrelle, la porta di ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento allo stato di fatto risulta nuovo, e non è mai stato abitato.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la

planimetria catastale esistente in atti, a meno di una apertura interna che collega il vano di ingresso direttamente con la cucina.

1.2 G - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- diritto di Proprietà per 2/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 4 - Diritto di Proprietà per 1/6
- /1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- itto di Proprietà per 2/6
- diritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- 1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- itto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 14**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 286,89

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56, Piano Terzo

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 G - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.14, in senso orario

- a Nord si affaccia su corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 1 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via G. Falcone e con u.i. appartenente allo stesso fabbricato;
- a Est, con la Part.390
- a Sud, con corte dello stesso fabbricato censita al Sub. 4 della Part. 660 (bene comune non censibile) prospiciente via Della Pace;
- a Ovest, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile) e con u.i. appartenente allo stesso fabbricato censito al Sub.13

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5 G - 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.

CORPO: H

1.1 H Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano quarto da via Della Pace, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Al locale di deposito si accede dalla scala condominiale che si diparte, al piano terra, dalla corte prospiciente via Della Pace, al sopralluogo questo si presenta finito in tutte le sue parti con il pavimento in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate, presenta tre finestre (di cui una ad altezza ml 2,20 dal pavimento) con doppi infissi, in alluminio preverniciato e doppio vetro internamente e con persiane sempre in alluminio preverniciato dal lato esterno, e una finestra a tetto sempre in alluminio preverniciato, non sono presenti impianti tecnologici tranne la predisposizione dell'impianto elettrico. Il locale di deposito si compone di un unico ambiente di circa mq 37,00 con altezza minima di ml 1,00 e massima di ml 3,30.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con la planimetria catastale esistente in atti, mentre, nel progetto approvato, non si trovano rappresentate due finestre, poste nelle pareti perimetrali del vano, di cui una avente il lato inferiore ad altezza 2,20, e una terza finestra posta a tetto (lucernario).

1.2 H - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- di Proprietà per 2/6
- tto di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- itto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- di Proprietà per 2/6
- di Proprietà per 1/6
- iritto di Proprietà per 1/6
- 8 - Diritto di Proprietà per 1/6
- o di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 15**

dati classamento: Categoria C/2; Classe 4, Consistenza 35 mq, Rendita Euro 97,61

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56, Piano Quarto

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 H - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.15, in senso orario

- a Nord, con vano scala dello stesso fabbricato censita al Sub. 2 della Part. 660 (bene comune non censibile) e con tetto di copertura di u.i. appartenente allo stesso fabbricato;
- a Est, con tetto di copertura di u.i. appartenente allo stesso fabbricato;

- a Sud, con tetto di copertura di u.i. appartenente allo stesso fabbricato;
- a Ovest, con tetto di copertura di u.i. appartenente allo stesso fabbricato;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa **(all.3)**

1.5 H - 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.

CORPO: I

1.1 I - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano S1 da via Giovanni Falcone, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimesse).

All'autorimessa si accede dalla apposita rampa censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) che si diparte, al piano terra, dalla via G. Falcone, e che conduce al piano seminterrato dove da una corsia comune si accede a tutte le autorimesse. Al sopralluogo questa u.i. si presenta finita in tutte le sue parti con il pavimento in calcestruzzo, le pareti interne sono intonacate, l'accesso è da una porta basculante in lamiera zincata, si compone di un unico ambiente di circa mq 13,70 con altezza di ml 3,30.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2 I - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- i Proprietà per 2/6
- i Proprietà per 1/6
- tto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- i Proprietà per 2/6
- di Proprietà per 1/6
- ritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 16**

dati classamento: Categoria C/6; Classe 5, Consistenza 14 mq, Rendita Euro 36,15

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11, Piano S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. I - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.16, in senso orario

- a Nord, con la rampa di accesso al piano S1 dello stesso fabbricato censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Est, con terrapieno all'interno alla Part. 660;
- a Sud, con terrapieno all'interno alla Part. 660;
- a Ovest, con la corsia comune di accesso a tutte le autorimesse;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (**all.3**)

1.5. I - 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.

CORPO: J

1.1. J - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano S1 da via Giovanni Falcone, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimessa).

All'autorimessa si accede dalla apposita rampa censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) che si diparte, al piano terra, dalla via G. Falcone, e che conduce al piano seminterrato dove da una corsia comune si accede a tutte le autorimesse. Al sopralluogo questa u.i. si presenta finita in tutte le sue parti con il pavimento in calcestruzzo, le pareti interne sono intonacate, l'accesso è da una porta basculante in lamiera zincata, si compone di un unico ambiente di circa mq 37,50 con altezza minima di ml 2,20 e massima ml 2,70.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. J - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- diritto di Proprietà per 2/6
- diritto di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- diritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- diritto di Proprietà per 2/6
- diritto di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- diritto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 17**

dati classamento: Categoria C/6; Classe 5, Consistenza 37 mq, Rendita Euro 95,54

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11, Piano S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. J - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.17, in senso orario

- a Nord, con terrapieno all'interno alla Part. 660;
- a Est, con terrapieno della rampa di accesso al piano S1 dello stesso fabbricato censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Sud, con la corsia comune di accesso a tutte le autorimesse e con l'u.i. censita al Sub. 18;
- a Ovest, con terrapieno all'interno alla Part. 660;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (**all.3**)

1.5. J - 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.

CORPO: K

1.1. K - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano S1 da via Giovanni Falcone, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimesse).

All'autorimessa si accede dalla apposita rampa censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) che si diparte, al piano terra, dalla via G. Falcone, e che conduce al piano seminterrato dove da una corsia comune si accede a tutte le autorimesse. Al sopralluogo non si è riusciti ad aprire la saracinesca basculante in lamiera zincata perché estremamente deteriorata/arrugginita nelle parti mobili e pertanto non si sono potute verificare le condizioni interne, ma si può ragionevolmente presumere che queste non differiscano sostanzialmente dalle altre autorimesse che si sono potute ispezionare, e quindi con il pavimento in calcestruzzo e le pareti interne sono intonacate. Dalla planimetria catastale si deduce che si compone di un unico ambiente di circa mq 21,00 con altezza minima di ml 2,70 e massima di ml 3,10. Vi è corrispondenza tra il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. K - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- i Proprietà per 2/6
- i Proprietà per 1/6
- itto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- di Proprietà per 2/6
- di Proprietà per 1/6
- ritto di Proprietà per 1/6
- 8 - Diritto di Proprietà per 1/6
- di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 18**

dati classamento: Categoria C/6; Classe 5, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 54,23

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11, Piano S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. K - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg.28 Part.660 Sub.18, in senso orario

- a Nord, con l'u.i. censita al Sub. 17;
- a Est, con la corsia comune di accesso a tutte le autorimesse censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Sud, con l'u.i. censita al Sub. 19;
- a Ovest, con terrapieno all'interno alla Part. 660;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. K - 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.

CORPO: L

1.1. L - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano S1 da via Giovanni Falcone, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimesse).

All'autorimessa si accede dalla apposita rampa censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) che si diparte, al piano terra, dalla via G. Falcone, e che conduce al piano seminterrato dove da una corsia comune si accede a tutte le autorimesse. Al sopralluogo questa u.i. si presenta finita in tutte le sue parti con il pavimento in calcestruzzo, le pareti interne sono intonacate, l'accesso è da una porta basculante in lamiera zincata, si compone di un unico ambiente di circa mq 23,00 con altezza ml 3,30.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. L - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- di Proprietà per 2/6
- di Proprietà per 1/6
- ritto di Proprietà per 1/6
- 8 - Diritto di Proprietà per 1/6
- di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- o di Proprietà per 2/6
- to di Proprietà per 1/6
- Diritto di Proprietà per 1/6
- 78 - Diritto di Proprietà per 1/6
- itto di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 19**

dati classamento: Categoria C/6; Classe 5, Consistenza 23 mq, Rendita Euro 59,39

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11, Piano S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. L - Coerenze

- a Nord, con l'u.i. censita al Sub. 18;
- a Est, con la corsia comune di accesso a tutte le autorimesse censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Sud, con l'u.i. censita al Sub. 20;
- a Ovest, con terrapieno all'interno alla Part. 660;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. L - 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.

CORPO: M

1.1. M - Descrizione del bene

Unità immobiliare al piano S1 da via Giovanni Falcone, l'immobile catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimesse).

All'autorimessa si accede dalla apposita rampa censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile) che si diparte, al piano terra, dalla via G. Falcone, e che conduce al piano seminterrato dove da una corsia comune si accede a tutte le autorimesse. Al sopralluogo questa

u.i. si presenta finita in tutte le sue parti con il pavimento in calcestruzzo, le pareti interne sono intonacate, l'accesso è da una porta basculante in lamiera zincata, si compone di un unico ambiente di circa mq 22,00 con altezza ml 3,30.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con il progetto approvato e la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. M - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- ritto di Proprietà per 2/6
- iritto di Proprietà per 1/6
- - Diritto di Proprietà per 1/6
- /1978 - Diritto di Proprietà per 1/6
- iritto di Proprietà per 1/6

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

Intestati:

- di Proprietà per 2/6
- o di Proprietà per 1/6
- iritto di Proprietà per 1/6
- 78 - Diritto di Proprietà per 1/6
- to di Proprietà per 1/6

dati identificativi: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 21**

dati classamento: Categoria C/6; Classe 5, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 56,39

Indirizzo: Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11, Piano S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. M - Coerenze

- a Nord, con l'u.i. censita al Sub. 20;
- a Est, con la corsia comune di accesso a tutte le autorimesse censita al Sub. 3 della Part. 660 (bene comune non censibile);
- a Sud, con l'u.i. censita al Sub. 22;
- a Ovest, con terrapieno all'interno alla Part. 660;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. M - 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

I beni oggetto di valutazione consistono in alcune unità immobiliari censite al catasto fabbricati, fanno parte di un unico fabbricato situato all'interno del perimetro abitato del comune di Pietraperzia in zona semi centrale.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pietraperzia

Fascia/zona: Periferia del comune di Pietraperzia

Destinazione: zona di PRG – Zona B2 – Parti del territorio interamente o parzialmente edificate (**all.7**)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di circa 600 mt si trovano i seguenti servizi:

Bar – piccoli Supermercati – Negozi – Chiese – Municipio – scuola elementare – ufficio postale – Banca – scuola elementare - scuola materna – area di servizio.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna, Piazza Armerina

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. A - Caratteristiche descrittive esterne

L'intero fabbricato composto da quattro piani fuori terra da via Della Pace e da quattro piani fuori terra più un piano seminterrato da via G. Falcone, è stato edificato negli anni tra il 2011 e il 2014

- struttura: calcestruzzo cementizio armato;
- facciate: intonaco di colore pesca completo in tutti i prospetti;
- accesso: portone in metallo per la scala condominiale e saracinesche con infissi in alluminio per i locali a piano terra;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: presente ma non funzionante;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

CORPO: A

2.3. A - Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare in categoria F/3 (in corso di costruzione), da progetto destinata in parte ad uso attività commerciale ed in parte ad uso deposito/magazzino, posta al piano terra da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. A).

Unità Immobiliare ad uso attività commerciale e deposito:

- esposizione: su due lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in parte in gres porcellanato ed in parte pavimentazione in calcestruzzo;
- infissi esterni: saracinesche dal lato estero e in alluminio preverniciato e vetro dal lato interno;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: presenti soltanto canalizzazioni sotto traccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=3,350 mt;
- condizioni generali dell'u.i.: Buone.

2.4. A - Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicata nella periferia dell'abitato del comune di Pietrapertosa, in una zona di più recente edificazione, caratterizzata prevalentemente da edifici di nuova costruzione plurifamiliari e da attività commerciali.

2.5. A - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Attestazione della Prestazione Energetica l'unità immobiliare in oggetto è da ritenersi esclusa da tale obbligo in virtù del punto g) dell'Allegato 1, Appendice A del D.M. 26/06/2015 delle Linee Guida Nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici.

2.6. A - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. A - Certificazioni di idoneità statica

L'edificio è stato realizzato con Autorizzazione del Genio Civile di Enna Prot. n. 11867 del 13/12/2010, ed è stato rilasciato, a fine lavori strutturali, Certificato di Conformità Prot. n. 3830 in data 05/01/2012.

(all.8)

CORPO: B

2.3. B - Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare in categoria F/3 (in corso di costruzione), da progetto destinata ad uso attività commerciale, posta al piano terra da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. B).

Unità Immobiliare ad uso attività commerciale:

- esposizione: su due lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: saracinesche dal lato estero e in alluminio preverniciato e vetro dal lato interno;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: presenti soltanto canalizzazioni sotto traccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=2,95 mt;
- condizioni generali dell'u.i.: Buone.

2.4. B - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. B - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

Per quanto riguarda l'Attestazione della Prestazione Energetica l'unità immobiliare in oggetto è da ritenersi esclusa da tale obbligo in virtù del punto g) dell'Allegato 1, Appendice A del D.M. 26/06/2015 delle Linee Guida Nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici.

2.6. B - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. B - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: C

2.3. C - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria A/3 ad uso abitazione, consistenza 7 vani, posta al piano primo da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. C).

Unità Immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro con persiane esterne in alluminio preverniciato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, tazza e bidet;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio, doccia, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: abitazione h=2,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. C - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. C - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. C - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. C - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: D

2.3. D - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria A/3 ad uso abitazione, consistenza 6,5 vani, posta al piano secondo da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. D).

Unità Immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro con persiane esterne in alluminio preverniciato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, tazza e bidet;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio, doccia, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: abitazione h=2,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. D - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. D - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. D - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. D - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: E

2.3. E - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria A/3 ad uso abitazione, consistenza 5,5 vani, posta al piano secondo da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. E).

Unità Immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro con persiane esterne in alluminio preverniciato;

- porte interne: presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, tazza e bidet;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio, doccia, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: abitazione h=2,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. E - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. E - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. E - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. E - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: F

2.3. F - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria A/3 ad uso abitazione, consistenza 5,5 vani, posta al piano terzo da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. F).

Unità Immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro con persiane esterne in alluminio preverniciato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, tazza e bidet;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio, doccia, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: abitazione h=2,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. F - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. F - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. F - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. F - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: G

2.3. G - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria A/3 ad uso abitazione, consistenza 5,5 vani, posta al piano terzo da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. G).

Edificio ad uso abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro con persiane esterne in alluminio preverniciato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, tazza e bidet;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio, doccia, tazza e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: abitazione h=2,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. G - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. G - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. G - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

2.7. G - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: H

2.3. H - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/2 ad uso deposito, consistenza 35 mq,
posta al piano quarto da via Della Pace (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. H).

Unità immobiliare ad uso abitazione:

- esposizione: _____;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- lavanderia: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: deposito hmin=1,00 mt – hmax=3,75 mt;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. H - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. H - Certificazioni energetiche

2.6. H - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

2.7. H - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: I

2.3. I - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/6 ad uso box auto, consistenza 14 mq, posta al piano S1 da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. I).

Unità immobiliare ad uso box auto:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in calcetruzzo;
- porte di accesso: porta basculante in lamiera zincata;
- condizioni generali dell'immobile: Mediocre.

2.4. I - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. I - Certificazioni energetiche

2.6. I - Certificazioni di conformità degli impianti

2.7. I - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: J

2.3. J - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/6 ad uso box auto, consistenza 37 mq, posta al piano S1 da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. J).

Unità immobiliare ad uso box auto:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in calcetruzzo;
- porte di accesso: porta basculante in lamiera zincata;
- condizioni generali dell'immobile: Mediocre.

2.4. J - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. J - Certificazioni energetiche

2.6. J - Certificazioni di conformità degli impianti

2.7. J - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: K

2.3. K - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/6 ad uso box auto, consistenza 21 mq, posta al piano S1 da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. K).

Unità immobiliare ad uso box auto:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in calcetruzzo;
- porte di accesso: porta basculante in lamiera zincata;
- condizioni generali dell'immobile: Mediocre.

2.4. K - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. K - Certificazioni energetiche

2.6. K - Certificazioni di conformità degli impianti

2.7. K - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: L

2.3. L - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/6 ad uso box auto, consistenza 23 mq, posta al piano S1 da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. L).

Unità immobiliare ad uso box auto:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in calcetruzzo;
- porte di accesso: porta basculante in lamiera zincata;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. L - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. L - Certificazioni energetiche

2.6. L - Certificazioni di conformità degli impianti

2.7. L - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

CORPO: M

2.3. M - Caratteristiche descrittive interne

Unità Immobiliare in categoria C/6 ad uso box auto, consistenza 22 mq, posta al piano S1 da via G. Falcone (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. M).

Unità immobiliare ad uso box auto:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in calcetruzzo;
- porte di accesso: porta basculante in lamiera zincata;
- condizioni generali dell'immobile: Buone.

2.4. M - Breve descrizione della zona

Come corpo A.

2.5. M - Certificazioni energetiche

2.6. M - Certificazioni di conformità degli impianti

2.7. M - Certificazioni di idoneità statica

Come corpo A. **(all.8)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/12/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alle sig.re Di Giorgio Donatella e Di Dio Jolanda nella qualità di proprietarie per le quote rispettivamente di 1/6 e 2/6, tutti i beni oggetto della procedura censiti al catasto fabbricati descritti ai corpi A – B – C – D – E – F – G – H – I – J – K – L – M risultano liberi nella disponibilità dei proprietari

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Beni oggetto della procedura censiti al catasto fabbricati
corpi: A – B – C – D – E – F – G – H – I – J – K – L – M

Proprietà:

-	proprietà per 2/6
-	Proprietà per 1/6
-	o di Proprietà per 1/6
-	Diritto di Proprietà per 1/6
-	i Proprietà per 1/6

In forza di:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 25/10/2017 al n.9990/223 – non trascritta,

-	2 di piena proprietà;
-	12 di piena proprietà;
-	i piena proprietà;
-	di 2/12 di piena proprietà;
-	i piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità a rogito Dott. Fazio Simone, Notaio in Piazza Armerina, del 02/03/2017 rep.483/395, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 30/03/20178 al n.1361 di formalità;

a favore:

i diritti di 2/12 di piena proprietà;

contro:

per i diritti

di 2/12 di piena proprietà;

- Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario n.1634 del 23/03/2020 a rogito Dott.ssa Macrì Pellizzeri Amalia, Notaio in Piazza Armerina, del 08/02/2017 rep.2423/1992, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna;

a favore:

tti di 2/12 di piena proprietà;
i 2/12 di piena proprietà;
i diritti di 2/12 di piena proprietà;

per i diritti

di 6/12 di piena proprietà;

La suddetta è in rettifica, per erronea indicazione del codice atto, della formalità seguente:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità a rogito Dott.ssa Macrì Pellizzeri Amalia, Notaio in Piazza Armerina, del 08/02/2017 rep.2423/1992, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 06/03/2017 al n.957 di formalità.

4.2. Precedenti proprietari

Premesso che, dalla certificazione notarile risulta che:

L’area di sedime del fabbricato, di cui fanno parte le u.i. oggetto della procedura, è censita in catasto terreni al Foglio 28 Particella 660 – Ente Urbano di mq 1.016 originatosi, a seguito di Tipo Mappale n.74405.2/2014 del 06/08/2014, dalla soppressione della Particella 660 (ex 629, ex 628, ex 362) di mq 678 che ha raccolto la Particella 630 (ex 628, ex 362) di mq 338.

Relativamente solo alla Particella 629:

- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott.ssa Renda Maria Pia, Notaio in Piazza Armerina, del 24/06/2010 rep. 72697/20132, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 07/07/2010 al n.4901 di formalità;

a favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro:

49 per i diritti di 1/4 di piena proprietà,
i diritti di 1/4 di piena proprietà;
i diritti di 1/4 di piena proprietà;
i 1/4 di piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Barresi Aldo, Notaio in Enna, del 03/05/2006 rep.26505/11697, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 10/05/2006 al n.4017 di formalità;

a favore:

i;

contro:

2 di piena proprietà.

Relativamente solo alla Particella 630:

- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott.ssa Renda Maria Pia, Notaio in Piazza Armerina, del 24/06/2010 rep.72697/20132, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 07/07/2010 al n.4902 di formalità;

a favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro:

i di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Barresi Aldo, Notaio in Enna, del 03/05/2006 rep.26505/11697, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 10/05/2006 al n.4018 di formalità;

a favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in regime di

comunione legale dei beni;

contro:

r i diritti di 1/2 di piena proprietà;

/2 di piena proprietà.

Relativamente alle Particelle 629 e 630:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 20/08/2004 al n.869/321, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 05/11/2004 al n.8828 di formalità;

a favore:

per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

di 1/2 di piena proprietà.

contro:

proprietà.

per i diritti di 1/1 di piena

(Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Barresi Aldo, Notaio in Enna, del 03/05/2006 rep.26505/11697, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 10/05/2006 al n.4016 di formalità).

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di Romano Calogero nato a Pietraperzia il 20/09/1927, ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Romano Luigi, Notaio in Pietraperzia, del 10/08/1979 rep.34409, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 07/09/1979 al n.6027 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) alla data del 26/09/2023, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 25/02/2024 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.6)** alla data del **25/02/2024** 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 n. 742 del 20/07/2011

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA,
SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Caltanissetta (CL)

Domicilio ipotecario eletto: corso Umberto I, n.113/119 – Caltanissetta (CL)

contro:

-

In qualità di debitore ipotecario

Importo ipoteca € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Durata del vincolo 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Renda Maria Pia, Notaio in Piazza Armerina, in data 14/07/2011 rep.73204/20558.

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 Registro Particolare n. 20, Registro Generale n.526 del 16/01/2020

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73

a favore:

RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.

con sede in Enna (EN)

Domicilio ipotecario eletto: piazza Villadoro, n.1/3 – Enna (EN)

contro:

-

Importo ipoteca € 3.171.155,34 di cui € 1.585.577,67 per capitale;

Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia S.P.A. di Enna, in data 16/01/2020 rep.2853/2019.

Ipoteca legale Registro Particolare n. 21, Registro Generale n.527 del 16/01/2020

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73

a favore:

RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.

con sede in Enna (EN)

Domicilio ipotecario eletto: piazza Villadoro, n.1/3 – Enna (EN)

contro:

-

Importo ipoteca € 3.170.718,40 di cui € 1.585.359,20 per capitale;

Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia S.P.A. di Enna, in data 16/01/2020 rep.2857/2019.

Ipoteca della riscossione Registro Particolare n. 380, Registro Generale n.6807 del 30/09/2022

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo

a favore:

AGERNZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

con sede in Catania (EN)

Domicilio ipotecario eletto: non indicato

contro:

-

Importo ipoteca € 3.235.278,62 di cui € 1.617.639,31 per capitale;

Durata del vincolo 20 anni

Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 22/09/2022 rep.2870/2019.

- **Pignoramenti**

Pignoramento Registro Particolare 6277 Registro Generale 7036 del 22/09/2023

Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 60i0 del 22/07/2023.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV)

Richiedente: VISEB S.R.L. per AVV. FABIO TAVARELLI per DOVALUE S.P.A.

codice fiscale: 019 527 80540 via G. B. Pontani n.14 Perugia (PG)

contro:

Grava su:

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via G. Falcone n.13 Piano Terra
Categoria: F/3 [Unità in corso di costruzione]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 5;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.52 Piano Terra
Categoria: F/3 [Unità in corso di costruzione]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 6;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 1
Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 7;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 2
Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 10;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 2
Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 11;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 3
Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 13;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 3
Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 14;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Della Pace n.56 Piano 4
Categoria: C/2 [Magazzini e Locali di deposito]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 15;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1
Categoria: C/6 [Autorimesse]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 16;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1
Categoria: C/6 [Autorimesse]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 17;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1
Categoria: C/6 [Autorimesse]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 18;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1
Categoria: C/6 [Autorimesse]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 19;**
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia via Giovanni Falcone n.11 Piano S1
Categoria: C/6 [Autorimesse]; Dati Catastali: **Fg. 28, Part. 660, Sub. 21;**

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

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 risultano spese condominiali non pagate.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto della procedura, ci si è riferiti alla documentazione fornita dalla sig.ra _____ e alla documentazione reperita, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. tramite PEC, Prot. n.0014565 in data 27/12/2023, al comune di Pietraperzia.

Tutte le unità immobiliari oggetto della procedura fanno parte di un unico edificio realizzato tra gli anni 2011 e 2014.

Il fabbricato di cui sono parte i beni i oggetto risulta in zona B2 del vigente PRG del comune di Pietraperzia

7.1. - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all.8)*

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei i seguenti titoli abilitativi/autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 22 del 07/07/2010
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna Prot. n.11867 del 13/12/2010
- Concessione edilizia n. 50 del 25/11/2010
- Certificato di Conformità Genio Civile di Enna N°3830 in data 05/01/2012
- Approvazione Variante in corso d'opera Prot. n. 10584 Pratica n.36/2014 del 12/09/2014

7.2.A - Conformità edilizia corpo A

Come descritto al punto 1.1. A, dai sopralluoghi effettuati in data 12/12/2023 e in data 14/03/2024 e dalla documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, si è potuto accertare che l'u.i. non risulta conforme alla planimetria allegata variante in corso d'opera approvata, rilasciata in data 12/09/2014.

Le difformità consistono nel non avvenuto completamento delle pareti interne che delimitano la zona dei servizi, così come previsto in progetto, nella realizzazione di nuove aperture esterne ed il mancato completamento degli impianti necessari, idonei al corretto utilizzo dell'u.i. per la destinazione d'uso assegnata.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- S.C.I.A.

Ai sensi dell'Art. 15 comma 3 e Art. 22 comma 2 D.P.R. 380/2001 - Art. 6 comma 4 e Art. 10 comma 2 L.R. 16/2016

Costi stimati:

Diritti di segreteria per S.C.I.A. e per S.C.A. e marche da bollo circa 100,00 Euro

Competenze Tecniche per redazione di S.C.I.A. e S.C.A. 2.400,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 2.500,00 Euro circa

7.3.A - Conformità catastale corpo A - *(all.4)*.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita, (ultimo Tipo Mappale in atti Prot. EN0082119 in data 27/08/2014) si è potuto accertare che l'u.i. è censita al N.C.E.U. in Categoria F/3, pertanto essendo

questa una categoria necessariamente provvisoria, consentita per un periodo massimo di 12 mesi come previsto dalle circolari e linee guida dell'Agenzia delle Entrate, la difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- Redazione della Planimetria Catastale DOCFA
Costo stimato: 500,00 €

7.2.B - Conformità edilizia corpo B

Come descritto al punto 1.1. B, dai sopralluoghi effettuati in data 12/12/2023 e in data 14/03/2024 e dalla documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, si è potuto accertare che l'u.i. non risulta conforme alla planimetria allegata variante in corso d'opera approvata, rilasciata in data 12/09/2014.

Le difformità consistono nel non avvenuto completamento delle pareti interne che delimitano la zona dei servizi, così come previsto in progetto, nella realizzazione di nuove aperture esterne ed il mancato completamento degli impianti necessari, idonei al corretto utilizzo dell'u.i. per la destinazione d'uso assegnata.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- **S.C.I.A.**

Ai sensi dell'Art. 15 comma 3 e Art. 22 comma 2 D.P.R. 380/2001 - Art. 6 comma 4 e Art. 10 comma 2 L.R. 16/2016

Costi stimati:

Diritti di segreteria per S.C.I.A. e per S.C.A. e marche da bollo circa 100,00 Euro

Competenze Tecniche per redazione di S.C.I.A. e S.C.A. 2.400,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 2.500,00 Euro circa

7.3.B - Conformità catastale corpo B - (all.4).

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita, (ultimo Tipo Mappale in atti Prot. EN0082119 in data 27/08/2014) si è potuto accertare che l'u.i. è censita al N.C.E.U. in Categoria F/3, pertanto essendo questa una categoria necessariamente provvisoria, consentita per un periodo massimo di 12 mesi come previsto dalle circolari e linee guida dell'Agenzia delle Entrate, la difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- Redazione della Planimetria Catastale DOCFA
Costo stimato: 500,00 €

7.2.C - Conformità edilizia corpo C

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. C, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.C - Conformità catastale corpo C

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4).**

7.2.D - Conformità edilizia corpo D

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. D, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.D - Conformità catastale corpo D

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4).**

7.2.E - Conformità edilizia corpo E

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. E, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.E - Conformità catastale corpo E

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.F - Conformità edilizia corpo F

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. F, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.F - Conformità catastale corpo F

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.G - Conformità edilizia corpo G

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. G, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia, a meno della realizzazione di una apertura interna che collega il vano di ingresso direttamente con la cucina.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- chiusura di detta apertura interna

Costi stimati:

Costo stimato complessivo 500,00 Euro circa

7.3.G - Conformità catastale corpo G

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U., a meno della mancata rappresentazione di una apertura interna che collega il vano di ingresso direttamente con la cucina. **(all.4)**.

la difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

Qualora venisse chiusa, come proposto, la sopra citata apertura interna, l'unità immobiliare risulterà conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U.

7.2.H - Conformità edilizia corpo H

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. H, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia, a meno di alcune finestre che sono state realizzate in difformità dal progetto approvato.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- C.I.L.A.

Ai sensi dell'Art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 ----- Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016

Costi stimati:

- Sanzione pecuniaria di 1000,00 euro per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori
- Diritti di segreteria per C.I.L.A. e marche da bollo circa 100,00 Euro
- Competenze Tecniche per redazione di C.I.L.A. e C.F.L. 1.400,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.
- Costo stimato complessivo per conformità edilizia 2.500,00 Euro circa

7.3.H - Conformità catastale corpo H

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare, nello stato di fatto, risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.I - Conformità edilizia corpo I

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. I, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.I - Conformità catastale corpo I

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.J - Conformità edilizia corpo J

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. J, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.J - Conformità catastale corpo J

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.K - Conformità edilizia corpo K

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. K, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.K - Conformità catastale corpo K

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.L - Conformità edilizia corpo L

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. L, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.L - Conformità catastale corpo L

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

7.2.M - Conformità edilizia corpo M

Dai sopralluoghi effettuati, come descritto al punto 1.1. M, e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Pietraperzia.

7.3.M - Conformità catastale corpo M

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione in atti, si è potuto accertare che l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**.

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).

Corpo A

Fg. 28, Part. 660, Sub. 5 Categoria F/3, superficie coperta lorda 409 mq

Corpo B

Fg. 28, Part. 660, Sub. 6 Categoria F/3, superficie coperta lorda 390 mq.

Corpo C

Fg. 28, Part. 660, Sub. 7 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale 141 mq – Totale escluse aree scoperte 132 mq

Corpo D

Fg. 28, Part. 660, Sub. 10 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale 140 mq – Totale escluse aree scoperte 132 mq

Corpo E

Fg. 28, Part. 660, Sub. 11 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale 112 mq – Totale escluse aree scoperte 104 mq

Corpo F

Fg. 28, Part. 660, Sub. 13 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale 112 mq – Totale escluse aree scoperte 104 mq

Corpo G

Fg. 28, Part. 660, Sub. 14 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale 107 mq – Totale escluse aree scoperte 102 mq

Corpo H

Fg. 28, Part. 660, Sub. 15 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 35 mq

Dati di superficie: 35 mq

Corpo I

Fg. 28, Part. 660, Sub. 16 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq

Dati di superficie: 16 mq

Corpo J

Fg. 28, Part. 660, Sub. 17 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 37 mq

Dati di superficie: 42 mq

Corpo K

Fg. 28, Part. 660, Sub. 18 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 mq

Dati di superficie: 24 mq

Corpo L

Fg. 28, Part. 660, Sub. 19 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq

Dati di superficie: 26 mq

Corpo M

Fg. 28, Part. 660, Sub. 21 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq

Dati di superficie: 25 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 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

Il valore dei beni 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.

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

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Enna

Comune: Pietraperzia

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

Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 280 / prezzo max 420 (Euro/mq)

- Tipologia: Box

- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 200 / prezzo max 300 (Euro/mq)

Destinazione: Commerciale

- Tipologia: Magazzini
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 200 / prezzo max 350 (Euro/mq)

- Tipologia: Negozi

- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 500 / prezzo max 750 (Euro/mq)

VALORI DEGLI IMMOBILI RICAVATI DALLE INDAGINI DI MERCATO

- destinazione residenziale ubicati all'interno al centro abitato

- Abitazioni – Valore di mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 900 (Euro/mq)
- Valore medio più probabile per la zona di via Della Pace – 700 Euro/mq

- destinazione box auto

- Box auto – Valore di mercato prezzo min. 300 / prezzo max 500 (Euro/mq)
- Valore medio più probabile per la zona di via Della Pace – 400 Euro/mq

- destinazione commerciale ubicati all'interno al centro abitato

- Valore di mercato prezzo min. 500 / prezzo max 700 (Euro/mq)
- Valore medio più probabile per la zona di via Della Pace – 500 Euro/mq
- Valore medio più probabile per la zona di via Giovanni Falcone con destinazione in parte ad attività commerciale ed in parte a deposito/magazzino – 400 Euro/mq

9 3. Valutazione

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

CORPO A

L'unità immobiliare, come previsto in progetto, è destinata in parte ad attività commerciale ed in parte a deposito/magazzino.

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 409 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,98
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,90
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,85
C. produttive	Kpr	0,95
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,712215
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	284,886

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Commerciale/Deposito	F/3	mq 409,00	€/mq 284,886	€ 116.518,374

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 116.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (S.C.I.A. e S.C.A.), e l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 3.000,00

CORPO B

- Quotazione media di mercato _____ 600 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 390 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		500,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,86
C. produttive	Kpr	0,95
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,817
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	408,50

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Commerciale	F/3	mq 390,00	€/mq 408,50	€ 159.315,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 159.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (S.C.I.A. e S.C.A.), e l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 3.000,00

CORPO C

- Quotazione media di mercato _____ 700 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 141 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		700,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,95
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,95
C. produttive	Kpr	0,98
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,88445
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	619,115

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 141,00	€/mq 619,115	€ 87.295,22

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 87.000,00 in cifra tonda

CORPO D

- Quotazione media di mercato _____ 700 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 140 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		700,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,95
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,96
C. produttive	Kpr	0,98
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,89376
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	625,632

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 140,00	€/mq 625,632	€ 87.588,48

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 87.000,00 in cifra tonda

CORPO E

- Quotazione media di mercato _____ 700 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 112 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		700,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,05
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,98
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,029
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	720,30

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 112,00	€/mq 720,30	€ 80.673,60

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 81.000,00 in cifra tonda

CORPO F

- Quotazione media di mercato _____ 700 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 112 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		700,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,05
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,98
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,029
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	720,30

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 112,00	€/mq 720,30	€ 80.673,60

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 81.000,00 in cifra tonda

CORPO G

- Quotazione media di mercato _____ 700 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 107 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		700,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,05
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,98
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,029
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	720,30

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 107,00	€/mq 720,30	€ 77.072,10

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 77.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla chiusura della porta interna.

La suddetta spese ammontano complessivamente a circa € 500,00

CORPO H

- Quotazione media di mercato _____ 330 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 35 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		330,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,95
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,85
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,95
C. produttive	Kpr	0,90
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,6904125
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	227,836125

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Magazzino	C/2	mq 35,00	€/mq 227,836125	€ 7.974,265

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 8.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (C.I.L.A.).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 2.500,00

CORPO I

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 42 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,00
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	400,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 16,00	€/mq 400,00	€ 6.400,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 6.500,00 in cifra tonda

CORPO J

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 42 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,75
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,80
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,60
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	240,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 42,00	€/mq 240,00	€ 10.080,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 10.000,00 in cifra tonda

CORPO K

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 24 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1.00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,80
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,90
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,72
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	288,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 24,00	€/mq 288,00	€ 6.912,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 7.000.00 in cifra tonda**CORPO L**

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 26 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1.00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,85
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,90
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,765
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	306,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 26,00	€/mq 306,00	€ 7.956,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 8.000.00 in cifra tonda

CORPO M

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 25 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,85
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,90
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,765
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	306,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 25,00	€/mq 306,00	€ 7.650,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 7.500.00 in cifra tonda

TABELLA RIEPILOGATIVA CON SUDDIVISIONE PER LOTTI

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI €	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	PROPRIETA' E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
LOTTO 1	CORPO A	116.000	3.000	113.000	
LOTTO 2	CORPO B	159.000	3.000	156.000	
LOTTO 3	CORPO C	87.000	-----	87.000	- Proprietà 2/6
LOTTO 4	CORPO D	87.000	-----	87.000	
LOTTO 5	CORPO E	81.000	-----	81.000	- Proprietà 1/6
LOTTO 6	CORPO F	81.000	-----	81.000	- Proprietà 1/6
LOTTO 7	CORPO G	77.000	500	76.500	
LOTTO 8	CORPO H	8.000	2.500	5.500	- Proprietà 1/6
LOTTO 9	CORPO I	6.500	-----	6.500	
LOTTO 10	CORPO J	10.000	-----	10.000	- Proprietà 1/6
LOTTO 11	CORPO K	7.000	-----	7.000	
LOTTO 12	CORPO L	8.000	-----	8.000	
LOTTO 13	CORPO M	7.500	-----	7.500	
TOTALE		735.000		726.000	

Il valore totale dei beni oggetto della procedura al netto delle detrazioni ammonta a: 726.000 €

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

LOTTO	CORPO	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO €
LOTTO 1	CORPO A	113.000	11.300	101.700	non ricorre il caso
LOTTO 2	CORPO B	156.000	15.600	140.400	non ricorre il caso
LOTTO 3	CORPO C	87.000	8.700	78.300	non ricorre il caso
LOTTO 4	CORPO D	87.000	8.700	78.300	non ricorre il caso
LOTTO 5	CORPO E	81.000	8.100	72.900	non ricorre il caso
LOTTO 6	CORPO F	81.000	8.100	72.900	non ricorre il caso
LOTTO 7	CORPO G	76.500	7.650	68.850	non ricorre il caso
LOTTO 8	CORPO H	5.500	550	4.950	non ricorre il caso
LOTTO 9	CORPO I	6.500	650	5.850	non ricorre il caso
LOTTO 10	CORPO J	10.00	1.000	9.000	non ricorre il caso
LOTTO 11	CORPO K	7.000	700	6.300	non ricorre il caso
LOTTO 12	CORPO L	8.000	800	7.200	non ricorre il caso
LOTTO 13	CORPO M	7.500	750	6.750	non ricorre il caso
TOTALE		726.000	72.600	653.400	

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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Trattandosi di diverse unità immobiliari censite al N.C.E.U. individuate univocamente in catasto, si ritiene più conveniente effettuare la vendita separatamente in più lotti, così come meglio esplicitati nella tabella riepilogativa del paragrafo 9.

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 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: 23/05/2023

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

ALLEGATI

- 1) **VERBALE OPERAZIONI PERITALI**
- 2) **VISURE CATASTALI**
- 3) **ESTRATTO DI MAPPA**
- 4) **PLANIMETRIE CATASTALI**
- 5) **RILIEVO PLANIMETRIE STATO DI FATTO PART. 660 SUB. 5 E SUB. 6**
- 6) **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- 7) **PROVVEDIMENTI EDILIZI IMMOBILE SITO IN VIA DELLA PACE E VIA G. FALCONE**
- 8) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 9) **ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**