



# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/1998

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ELIPSO FINANCE SRL


DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. SSA EVELIA TRICANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CRSCLD75H24Z112U  
con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3  
telefono: 0935691889  
fax: 0935691889  
email: claudiocaruso@hotmail.it  
PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 36/1998

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Valguarnera Caropepe (EN) in via Umberto Maddalena n. 15 ed appartiene, per la quota di 1/2, al debitore esecutato

Il cespite in oggetto è una abitazione unifamiliare, di tipo civile, disposta su quattro piani e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati. Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale di 147 mq ed un'altezza interna netta per ciascun piano di 2,70 m, ad eccezione dell'ultimo piano in cui l'altezza varia da 3,00 m a 1,90 m. L'edificio è stato costruito nel 1999.

Catastalmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 237 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 15, piano: T-1-2-3, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno,

Coerenze: il corpo A confina a est con la via Umberto Maddalena, a sud con il fabbricato-part. 178, a ovest con il fabbricato-part. 175 e a nord con il fabbricato-part. 174.

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A1, costituisce accessorio e pertinenza del corpo A ed è un garage posto al piano terra dello stesso edificio. Tale locale, di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2, ha una superficie catastale di 33 mq per un'altezza interna netta di 2,70 m. Esso è accessibile dall'esterno sia direttamente dalla strada attraverso una saracinesca in ferro che indirettamente attraverso l'androne dell'abitazione a cui è collegato mediante una porta interna.

Catastalmente il corpo A1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 372 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 15, piano: T, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno, a

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.100,00
Data della valutazione:	30/09/2019



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

Il fabbricato in esame (costituito dai corpi A e A1) è occupato dal debitore esecutato in qualità di comproprietari residenti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** (in rinnovazione), iscritta in data 30/11/2015, ai nn. 8474/564, in favore di Banca Agricola Etnea S.p.A. contro derivante da decreto ingiuntivo emesso il 07/11/1995 dal Tribunale di Enna al n. 113 di repertorio.

Importo capitale : €24.977,95.

Importo ipoteca : €51.645,68.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B), nonché ad altri immobili e ad altri soggetti non interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

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

Pignoramento Immobiliare (in rinnovazione) trascritto, ad Enna, in data 30/03/2018, ai nn. 1911/1656, in favore di Banca Agricola Etnea S.p.A. contro derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Piazza Armerina, il giorno 15/04/1998, repertorio n. 23.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B), nonché ad altri immobili e ad altri soggetti non interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 15/04/2019, ai nn. 2446/2101, in favore della Elipso Finance s.r.l. contro derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna, il giorno 04/03/2019, repertorio n. 152.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2  
ciascuno, per aver costruito, con Concessione Edilizia n. 3384 del 22/12/1998, dopo aver demolito il fabbricato esistente acquistato, a loro volta, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 47047, stipulato, il 14/10/1992, dal Notaio Liborio Di Salvo di Enna ed ivi trascritto il 10/11/1992 ai nn. 7947/9097.

Il fabbricato esistente era pervenuto agli attuali proprietari da potere di la quale ebbe a vendere un vano terrano con annesso camerino sito in Valguarnera, via U. Maddalena n. 13 (oggi n. 15), identificato al catasto al foglio 12/B (oggi 16) mappale 176. Il nuovo fabbricato è attualmente identificato in catasto al foglio 16 part. 372 (subb. 1 e 2).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato sopra descritto (costituito dai corpi A e A1) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n. 3384 del 22/12/1998 rilasciata per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito a Valguarnera in via U. Maddalena n. 15;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 1413 del 06/04/1995.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame, ricade, nel vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Valguarnera Caropepe, in zona B. Sono così classificate le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A (centro storico).

In tale zona urbanistica, così come si evince dalle Norme di Attuazione (art. 16), sono ammesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento nonché interventi di nuova edificazione a scopo residenziale sui lotti liberi aventi una superficie non superiore a mq 120, secondo un indice di densità fondiario massimo di 9 mc/mq (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 27.12.1978 n. 71).

L'altezza massima assoluta della zona è fissata in 15,00 metri lineari. Il distacco minimo dai confini è fissato in ml. 5,00.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate in aderenza con le eventuali costruzioni attigue, se costruite a confine, viceversa dovranno distaccarsi da esse rispettando la distanza minima di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la superficie da destinare ai parcheggi può essere ridotta alla metà di quella di quella di cui all'art. 18 della legge n. 765/67 e successive modifiche e integrazioni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Il fabbricato sopra descritto, costituito dai corpi A e A1, è catastalmente conforme al progetto depositato al Comune.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dai riscontri effettuati in sito (vedasi anche la relazione del precedente CTU arch. Messina) emerge chiaramente l'esistenza di una difformità rispetto al progetto approvato dal Comune consistente nella trasformazione del sottotetto da non abitabile ad abitabile. Si precisa che tale difformità rappresenta una violazione sostanziale in quanto, pur non avendo creato di fatto un aumento del volume reale, ha tuttavia creato un aumento del volume fiscale computabile ai fini della verifica delle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico.

Per regolarizzare tale difformità si può procedere o applicando, mediante accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001), l'art. 5 della L.R. n. 16/2016, il quale consente il recupero abitativo dei sottotetti anche in deroga allo strumento urbanistico, oppure ripristinando la destinazione d'uso del sottotetto come da progetto.

Ebbene nel caso in esame, ai fini estimativi, si presuppone di percorrere la seconda ipotesi, coerentemente alla superficie catastale dichiarata e al progetto approvato (viceversa nel caso in cui si applicherebbe la prima ipotesi si avrebbe un aumento di valore dell'immobile in virtù di una maggiore superficie abitabile, che con molta probabilità verrebbe poi compensato dai relativi costi di regolarizzazione).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALGUARNERA CAROPEPE VIA U. MADDALENA 15

**CASA UNIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Valguarnera Caropepe (EN) in via Umberto Maddalena n. 15 ed' appartiene, per la quota di 1/2, al debitore esecutato

Il cespite in oggetto è una abitazione unifamiliare, di tipo civile, disposta su quattro piani e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati. Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale di 147 mq ed un'altezza interna netta per ciascun piano di 2,70 m, ad eccezione dell'ultimo piano in cui l'altezza varia da 3,00 m a 1,90 m. L'edificio è stato costruito nel 1999.

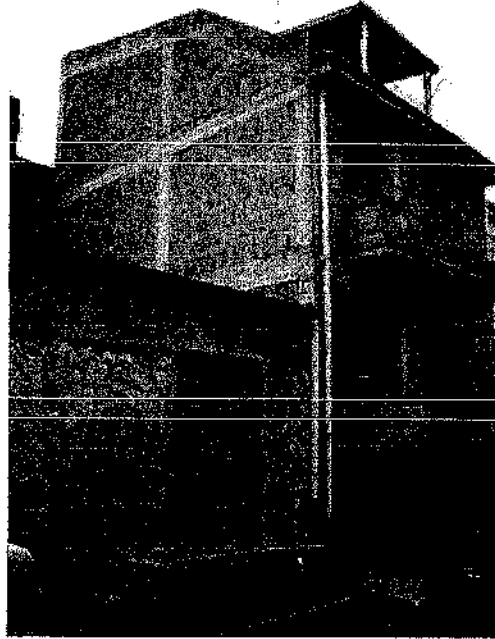
Catastalmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 237 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 15, piano: T-1-2-3, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno, a

Coerenze: il corpo A confina a est con la via Umberto Maddalena, a sud con il fabbricato-part. 178, a



ovest con il fabbricato-part. 175 e a nord con il fabbricato-part. 174.



*Prospetto del fabbricato su via U. Maddalena*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in periferia, sul versante nord-est del Comune di Valguarnera Caropepe. In tale area il tessuto urbano, realizzato dagli anni 60 in poi, è tipo a scacchiera, ossia caratterizzato da lotti rettangolari edificati suddivisi da una maglia ortogonale costituente la rete stradale. Gli edifici prevalentemente di tipo residenziale (in genere case a schiera a due o tre elevazioni) sono di livello medio-basso. Il sito è facilmente accessibile e le strade che circondano gli isolati sono tali da consentire, in alcuni tratti, di parcheggiare i veicoli. La zona è carente di servizi e attrezzature, tuttavia essendo il centro del paese distante soltanto 400 metri circa è possibile usufruire facilmente di tutti i servizi presenti nel Comune. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana della zona è mediocre.



*foto aerea della zona in cui ricade il corpo A*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su quattro piani (piano terra, primo piano, secondo piano e piano mansardato) ed ha una sagoma rettangolare con tre lati ciechi più un lato, munito di aperture e



ampi balconi, prospiciente sulla strada. L'accesso al primo e secondo piano avviene mediante un vano scala appoggiato sul lato retrostante nell'angolo sud-ovest, mentre per giungere al piano mansardato vi è una scala ad un'unica rampa che si sviluppa sul lato retrostante del fabbricato.

A livello distributivo i diversi piani sono suddivisi nel seguente modo: il piano terra è costituito solamente dalla saletta d'ingresso da cui si diparte il corpo scala principale, il primo piano è composto invece da un piccolo disimpegno (all'interno del vano scala) da cui si diparte una camera da letto, un bagno e un ripostiglio, il secondo piano è formato da un grande soggiorno-pranzo (aperto sul vano scala) da cui si accede ad una seconda camera da letto, ed infine la mansarda è costituita da una cucina con ampio terrazzo annesso (ricavato sulla copertura).

Strutturalmente l'edificio è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano e di copertura sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La scala è a soletta rampante in c.a. ordinario. I ballatoi sono costituiti da sbalzi pieni in c.a. con intradosso a faccia vista. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia fodera di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri.

Esternamente le pareti non sono intonacate mentre gli infissi sono in legno con persiane di chiusura colore legno.

All'interno il rivestimento delle pareti è costituito da intonaco e successiva tinteggiatura mentre per il bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; i pavimenti sono costituiti da marmo nell'androne d'ingresso e nella scala mentre da piastrelle in gres porcellanato negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, termico, etc.) necessari all'utilizzo dell'abitazione sono tutti presenti e appaiono realizzati in conformità alle vigenti norme in materia. Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione che può definirsi discreto.

CLASSE ENERGETICA:



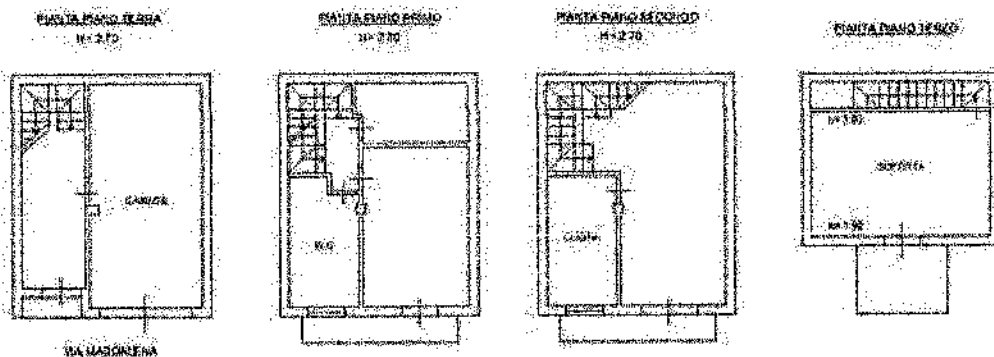
[291,90 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. n.p. registrata in data 11/03/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vani	147,00	x	100 %	=	147,00
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>147,00</b>



#### ACCESSORI:

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A1, costituisce accessorio e pertinenza del corpo A ed è un garage posto al piano terra dello stesso edificio. Tale locale, di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2, ha una superficie catastale di 33 mq per un'altezza interna netta di 2,70 m. Esso è accessibile dall'esterno sia direttamente dalla strada attraverso una saracinesca in ferro che indirettamente attraverso l'androne dell'abitazione a cui è collegato mediante una porta interna.

Catastalmente il corpo A1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 372 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 15, piano: T, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno,

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 600,00 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,00	x	600,00	=	<b>88.200,00</b>
Valore superficie accessori:	16,50	x	600,00	=	<b>9.900,00</b>
					<b>98.100,00</b>

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-100,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 98.000,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 49.000,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASA UNIFAMILIARE	147,00	16,50	98.000,00	49.000,00
				<b>98.000,00 €</b>	<b>49.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il fabbricato in esame non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.900,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 44.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/1998

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo B, è ubicato a Valguamera Caropepe (EN) in via Umberto Maddalena n. 16 ed appartiene, per la quota di 1/2 ciascuno, ai debitori esecutati.

Il cespite in oggetto è valutabile come un garage di superficie catastale complessiva pari a 86 mq e altezza interna netta pari a 4,50 metri. Esso è posto al piano terra di un fabbricato residenziale plurifamiliare il cui ingresso principale è sulla via Alcide De Gaspari, ossia sul lato opposto rispetto alla via Umberto Maddalena.

Catastalmente il corpo B è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 237 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale totale 86 mq, rendita 128,29 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 16, piano: T, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno.

Coerenze: il corpo B confina a ovest con la via Umberto Maddalena, a nord con la porzione di fabbricato edificata sulla particella 288, a est con la via De Gaspari e a sud con il fabbricato-part. 255.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Data della valutazione:	30/09/2019

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

L'immobile in esame (corpo B), così come accertato durante il sopralluogo effettuato, è utilizzato esclusivamente dal debitore esecutato [redacted] in qualità di titolare dell'impresa individuale esercente l'attività di produzione di prodotti di panetteria freschi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** (in rinnovazione), iscritta in data 30/11/2015, ai nn. 8474/564, in favore di Banca Agricola Etnea S.p.A. contro derivante da decreto ingiuntivo emesso il 07/11/1995 dal Tribunale di Enna al n. 113 di repertorio.

Importo capitale : €24.977,95.

Importo ipoteca : €51.645,68.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B), nonché ad altri immobili e ad altri soggetti non interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare (in rinnovazione) trascritto, ad Enna, in data 30/03/2018, ai nn. 1911/1656, in favore di Banca Agricola Etnea S.p.A. contro derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Piazza Armerina, il giorno 15/04/1998, repertorio n. 23.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B), nonché ad altri immobili e ad altri soggetti non interessati dalla procedura esecutiva in oggetto.

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 15/04/2019, ai nn. 2446/2101, in favore della Elipso Finance s.r.l. contr. derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna, il giorno 04/03/2019, repertorio n. 152.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili descritti nella presente relazione (corpi A, A1 e B).

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita di repertorio n. 396, stipulato, il 16/10/1985, dal Notaio Sergio Masi di Valguarnera e trascritto, ad Enna, il 24/10/1985 ai nn. 7650/6757. Il cespite in oggetto è pervenuto agli



attuali proprietari da potere di \_\_\_\_\_ per la quota di 3/8) \_\_\_\_\_ (per la quota di 3/8) e \_\_\_\_\_ (per la quota di 2/8), i quali ebbero a vendere un vano terrano sottotegole sito in Valguarnera, via U. Maddalena n. 16, censito al catasto al foglio 12/B (oggi 16) part. 237.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valguarnera è emerso che l'immobile in esame (corpo B) è stato interessato in passato dai seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Nulla Osta del Comune n. 1015/bis del 31/08/1968, dalla quale si evince che il locale (corpo B), già esistente nel 1968 (e costruito con molta probabilità in epoca antecedente al 1942, ove non era richiesto nessun provvedimento autorizzativo) veniva, pur rimanendo un vano indipendente (garage), ampliato (in verticale e in orizzontale) in modo da essere parte integrante di una casa plurifamiliare disposta complessivamente su due piani (piano terra e primo);
- Autorizzazione sanitaria n. 61 del 29/06/1990 per lo svolgimento dell'attività di panificazione all'interno dei locali come da progetto allegato

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico l'edificio di cui fa parte il corpo B, ricade, nel vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Valguarnera Caropepe, in zona B (le cui prescrizioni sono identiche a quelle già descritte per il corpo A).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: \_\_\_\_\_

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'unità immobiliare pignorata sopra descritta (corpo B) è catastalmente conforme alla descrizione (vano terrano) riportata nell'atto di compravendita n. 396 del 16/10/1985.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

A seguito del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha rilevato una sola difformità, ossia che il progetto allegato all'autorizzazione sanitaria n. 61 del 29/06/1990 (corrispondente allo stato dei luoghi) non coincide con il progetto allegato al Nulla Osta del Comune n. 1015/bis del 31/08/1968, in quanto la zona destinata ai servizi igienici non è indicata, ossia non è stato dichiarato al Comune l'intervento di fusione e frazionamento tra due unità immobiliari (il garage corrispondente alla part. 237 e il garage ricadente nella part. 288).

Per regolarizzare tale difformità si può procedere o mediante una CILA in sanatoria oppure ripristinando le condizioni esistenti agli atti, ossia chiudendo la porta di collegamento tra le due



particelle contigue e utilizzando il locale di nuovo come autorimessa.

Ebbene nel caso in esame si presuppone di percorrere la seconda ipotesi, in quanto non essendo stata, la particella 288, pignorata non può essere oggetto di vendita giudiziaria una sua porzione.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]



Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo B, è ubicato a Valguarnera Caropepe (EN) in via Umberto Maddalena n. 16 ed appartiene, per la quota di 1/2 ciascuno, ai debitori esecutati.

Il cespite in oggetto è valutabile come un garage di superficie catastale complessiva pari a 86 mq e altezza interna netta pari a 4,50 metri. Esso è posto al piano terra di un fabbricato residenziale plurifamiliare il cui ingresso principale è sulla via Alcide De Gaspari, ossia sul lato opposto rispetto alla via Umberto Maddalena.

Catastralmente il corpo B è identificato dai seguenti dati:

- foglio 16 particella 237 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale totale 86 mq, rendita 128,29 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Maddalena n. 16, piano: T, intestato, per la quota di 1/2 ciascuno, a

Coerenze: il corpo B confina a ovest con la via Umberto Maddalena, a nord con la porzione di fabbricato edificata sulla particella 288, a est con la via De Gaspari e a sud con il fabbricato-part. 255.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato in periferia, sul versante nord-est del Comune di Valguarnera Caropepe. In tale area il tessuto urbano, realizzato dagli anni 60 in poi, è tipo a scacchiera, ossia caratterizzato da lotti rettangolari edificati suddivisi da una maglia ortogonale costituente la rete stradale. Gli edifici prevalentemente di tipo residenziale (in genere case a schiera a due o tre elevazioni) sono di livello medio-basso. Il sito è facilmente accessibile e le strade che circondano gli isolati sono tali da consentire, in alcuni tratti, di parcheggiare i veicoli. La zona è carente di servizi e attrezzature, tuttavia essendo il centro del paese distante soltanto 400 m. circa è possibile usufruire facilmente di tutti i servizi presenti nel Comune. Nel complesso la qualità della zona è mediocre.





foto aerea della zona in cui ricade il corpo B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, così come dichiarato in Catasto, è composta da un ampio vano di forma regolare, facilmente fruibile, sufficientemente illuminato e ben areato grazie alla presenza di aperture sui lati esterni opposti.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da una struttura in muratura portante. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. I muri sono collegati ai solai mediante cordoli in calcestruzzo armato. Esternamente le pareti (relative all'immobile) sono intonacate ma non pitturate, mentre gli infissi sono in legno di cui quello d'ingresso munito anche di saracinesca in ferro. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in scaglie di marmo, mentre le pareti sono, fino all'altezza di due metri rivestite con piastrelle di ceramica e successivamente intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. L'immobile è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile, per la destinazione d'uso prevista, è in buono stato di manutenzione e conservazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale	86,00	x	100 %	=	86,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>86,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 350,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 350,00 = 30.100,00

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-100,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.000,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	GARAGE	86,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.000,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.000,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.000,00**

data 30/09/2019

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO

