

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 31/2025 R.G.Es.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio NOTO

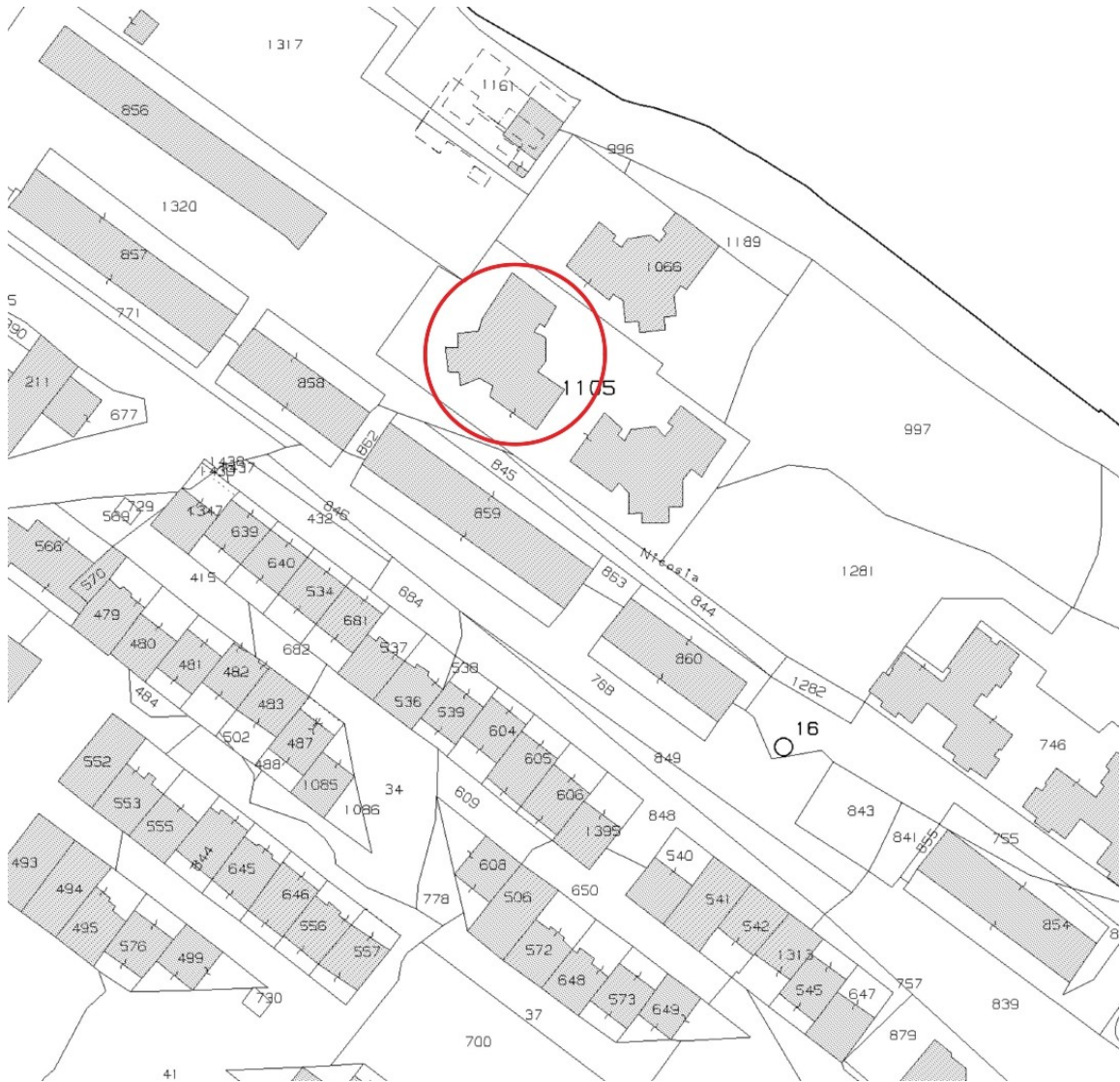
L'Esperto Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: - Appartamento sito a Troina via P. Mattarella
n.88/B. Piano 2° scala A
- Box auto via P. Mattarella n.88/B P. T scala A



DATI CATASTALI



ESTRATTO DI MAPPA

Corpo: A

Bene in Comune di Troina via Piersanti Mattarella s.n.c. scala A Piano 2° (numero civico attuale: 88/B)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 25, Particella 1105, Sub. 11**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6 Vani,

Rendita Euro 263,39; Superficie catastale Totale 137 mq,

Superficie catastale totale escluse aree scoperte 131 mq – **(all.2)**

Corpo: B

Bene in Comune di Troina via Piersanti Mattarella s.n.c. scala A Piano T (numero civico attuale: 88/B)

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Foglio 25, Particella 1105, Sub. 21**, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 34 mq,

Rendita Euro 105,36; Superficie catastale Totale 34 mq - **(all.2)**

STATO OCCUPATIVO

- Corpo A: Al sopralluogo in data 09/09/2025 l'immobile risulta occupato dai proprietari
- Corpo B: Al sopralluogo in data 09/09/2025 l'immobile risulta occupato dai proprietari

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

- 1. **COMUNE DI TROINA** c.f. **81000970863** sede di Troina (EN)

Diritto di: **Proprietà per l'area;**

- 2. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà superficiaria per 1/2;**

- 3. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà superficiaria per 1/2;**

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € **1 4 6 . 7 6 0 , 0 0**

da occupato: _____

LOTTO 001

(Appartamento al piano 2° con Box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo: A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Troina (EN), in località "Macello", via Piersanti Mattarella n.88/B scala A piano 2°, che fa parte di un più ampio fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, realizzato dalla Cooperativa Edilizia "La Catena", nella zona C7 – comprensorio P.E.E.P. – insediamenti di interventi già pianificati - 3° lotto 1° stralcio, con struttura in c.a. con copertura a tetto a falde.

L'unità immobiliare in oggetto sita al piano secondo è adibita ad abitazione.

Al sopralluogo l'immobile si presenta completo in tutte le sue parti ed è così costituito:

- **Piano Secondo**, dal pianerottolo del corpo scala condominiale, attraverso la porta blindata, si accede direttamente nel soggiorno da cui ci si immette nel corridoio che disimpegna i vani che compongono l'appartamento. Nel versante Nord sono disposte la cucina con balcone, una cameretta singola con balcone in comune con il vano cucina e un bagno; nel versante Sud sono disposte il soggiorno con balcone, una cameretta singola con balcone, una lavanderia-wc con balcone in comune con la cameretta ed il soggiorno; Dal corridoio in posizione centrale si accede ad un ripostiglio e alla camera da letto con balconcino rivolta nel versante Ovest;

L'unità immobiliare presenta doppi infissi eterni in alluminio preverniciato con serrande in plastica; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti dei vani dei servizi e del corridoio sono in gres porcellanato, le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato fino ad altezza della porta.

Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento e acqua sanitaria tramite caldaia a gas.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 della proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni
[REDACTED]

- 1/2 della proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Comune di Enna diritto di proprietà per l'area.

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di TROINA come segue: (all.2)

Intestati:

- **COMUNE DI TROINA** (C.F. 81000970863) sede in TROINA (EN)

Diritto di: Proprietà per l'area;

Diritto di: Proprietà superficiale per 1/2;

Diritto di: Proprietà superficiale per 1/2;

dati identificativi: **Comune di TROINA (L448) (EN) - Fg. 25 Part. 1105 Sub. 11**

dati classamento:

Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 6 vani; Superficie Catastale Totale 137 mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 131 mq

Indirizzo: Via Piersanti Mattarella s.n.c. scala A Piano 2°. (numero civico attuale: 88/B)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.3. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.25 Part.1105 Sub.11, in senso orario

- A Nord, appartamento mappale 1105;

- A Est, vano scala mappale 1105;

- A Sud, appartamento mappale 1105;

- A Ovest, proprietà comune mappale 1105 prospiciente via Piersanti Mattarella;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (all.3) e dalla planimetria catastale (all.4)

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

Corpo: B

1.1. Descrizione del bene

Box auto sito nel Comune di Troina (EN), in località "Macello", via Piersanti Mattarella n.88/B scala A piano T, che fa parte dello stesso fabbricato del Corpo A, con struttura in c.a. e copertura a tetto a falde. L'unità immobiliare in oggetto sita al piano Terra è adibita a garage (box auto).

Al sopralluogo l'immobile si presenta completo in tutte le sue parti ed è così costituito:

- **Piano Terra**, dalla superficie di proprietà condominiale che contorna l'edificio, attraverso una ampia porta basculante si accede direttamente al box auto, composto da un unico vano che presenta il pavimento porcellanato e le pareti intonacate; da una porta posta nella parte retrostante si accede al vano scala. I prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 della proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 1/2 della proprietà superficaria dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Comune di Enna diritto di proprietà per l'area.

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

Intestati:

- **COMUNE DI TROINA** (C.F. 81000970863) sede in TROINA (EN)

Diritto di: Proprietà per l'area;
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

dati identificativi: **Comune di TROINA (L448) (EN) - Fg.25 Part.1105 Sub.21**

dati classamento:

Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 34 mq; Superficie Catastale Totale 34 mq

Indirizzo: Via Piersanti Mattarella s.n.c. scala A Piano T. (numero civico attuale: 88/B)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.25 Part.1105 Sub.21, in senso orario

- A Nord, box mappale 1105;

- A Est, vano scala mappale 1105;

- A Sud, proprietà comune mappale 1105 prospiciente via Piersanti Mattarella;

- A Ovest, proprietà comune mappale 1105 prospiciente via Piersanti Mattarella;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (all.3) e dalla planimetria catastale (all.4)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori, tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Troina

Fascia/zona: Contrada Macello Z.T.O. "B2" (EDIFICI CONTIGUI) – (ex Comprensorio P.E.E.P. zona C7)

Destinazione: P.R.G. – Z.T.O. "B2" (EDIFICI CONTIGUI) - **(all.5)**

Tipologia prevalente: Edifici in linea e a schiera - **(all.5)**

Urbanizzazioni: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Servizi offerti dalla zona: L'abitato di Troina offre tutti i servizi (scuole, uffici, banche, negozi, ristoranti, bar, ...)

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna, Catania e Nicosia

Collegamento alla rete autostradale: Circa 100 km per il collegamento con l'autostrada A19 Palermo – Catania; circa 105 km per il collegamento con l'autostrada Palermo - Messina

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.4 piani fuori terra costruito negli anni 1995 – 1999

- struttura: in c.a. con tamponature in laterizio;
- facciate: intonacate con zoccolatura al piano terra rivestita con lastre in pietra;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini con rivestimento in granito;
- ascensore: è presente l'ascensore;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- Abitazione di tipo economico, posta al piano 2°, per la descrizione vedi punto **1.1 corpo A**
- Box auto per la descrizione vedi punto **1.1 corpo B**

Corpo: A

Unità immobiliare ad uso abitazione (Appartamento):

- esposizione: tripla lati Nord - Sud - Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta, la cucina normalmente tinteggiata con la parete della zona cottura piastrellata in ceramica
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: doppi infissi esterni in alluminio preverniciato, con serrande in plastica;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caldaia a gas e radiatori nelle stanze;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia a gas dell'impianto termico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- lavanderia: attrezzata con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h = 2,70 m.
- condizioni generali dell'appartamento: Buone.

Corpo: B

Box:

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- porta d'accesso: in lamiera e tipo basculante;
- condizioni: Buone;

2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inseriscono gli immobili oggetto di stima fanno parte del tessuto urbano nella periferia Ovest del comune di Troina - Contrada Macello, in una zona di più recente edificazione. - **(all.6)**

2.5. Certificazioni energetiche

Al sopralluogo veniva richiesto al sig. [REDACTED] di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare adibita ad abitazione ed il libretto di impianto della caldaia a gas di cui si dota l'appartamento, ma il proprietario non ha prodotto nulla di quanto richiesto. Pertanto non è stato possibile accertare ne se l'impianto di riscaldamento è censito al catasto energetico regionale ne se la caldaia risulta certificata riguardo la sicurezza, l'efficienza energetica e la conformità alla normativa vigente in materia. A seguito di quanto sopra non è stato possibile redigere la relativa Attestazione di Prestazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

A seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto Esperto, all'ufficio tecnico del comune di Troina ufficio urbanistica, si è reperita per l'edificio realizzato dalla Cooperativa Edilizia "La Catena" 3° lotto primo stralcio, in cui è inserita al piano secondo l'u.i. in oggetto, la seguente documentazione:

- N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Enna Prot. n.2327 anno 1995 **(all.8)**
- N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Enna Prot. n.4506 del 28/04/1997 **(all.10)**
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' rilasciato dal Genio Civile di Enna in data 03/11/1998 pos. n. 8367. **(all.12)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/09/2025 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Daniela Zito, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al [REDACTED] il quale ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- **COMUNE DI TROINA** (C.F. 81000970863) sede in TROINA (EN)

Diritto di: Proprietà per l'area;

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

Pervenuto con ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA, in data 19/06/2000, a rogito Notaio Maida Alberto di Troina (EN), Repertorio n.735, Raccolta n.262, Registrato a Enna il 24/07/2000 n.460 Serie IV, Pubblicato presso la conservatoria dei RR.II. di Enna ai nn.7592/6869, a favore di [REDACTED] er la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, contro SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. LA CATENA sede Troina (EN), c.f. 00111180865, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) alla data del 20/03/2025, dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 23/04/2025 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.7**)) alla data del **05/10/2025** 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

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO)

Iscritta ai nn.2108/184 in data 28/04/2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Barresi Aldo di Enna (EN) del 11/07/1997, numero di repertorio 11824/1997, Formalità di riferimento n.318 del 19/07/1997 - Importo Totale € 3.083.247,69 – Importo Capitale € 1.027.749,23 – a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO – SOCIETA' PER AZIONI sede Torino (TO), c.f. 06210280019, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili in relazione.

Ipoteca volontaria

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO)

Iscritta ai nn.1606/108 in data 14/03/2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Barresi Aldo di Enna (EN) del 18/06/1999, numero di repertorio 14771, Formalità di riferimento n.377 del 25/06/1999 - Importo Totale € 696.183,89 – Importo Capitale € 348.091,94 – a favore di SAN PAOLO IMI SPA sede Torino (TO), c.f. 06210280019, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili in relazione.

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo iscritta ai nn. 54/5 in data 05/01/2010, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Ragusa (RG) del 24 novembre 2009, numero di repertorio 2036/2009 – Importo Totale € 25.000,00 – Importo Capitale € 15.562,34 – [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili in relazione.

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo iscritta ai nn. 1224/131 in data 14/02/2011, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nicosia (EN) del 29 settembre 2010, numero di repertorio 3/11 – Importo Totale € 30.000,00 – Importo Capitale € 24.550,00 – [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria, avente ad oggetto gli immobili in relazione.

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in data rep.
a favore con sede in c.f.
contro
Importo ipoteca € di cui € di capitale.....
Grava

- **Pignoramenti**

Pignoramento

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn. 3000/2631 in data 23/04/2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP di Enna (EN) del 28 marzo 2025, numero di repertorio 220, [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili in relazione.

Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile____/____: €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del____gravanti sull'immobile per €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è munita di ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile, da quanto è possibile evincere dall'Atto Notarile di cessione di alloggio di edilizia residenziale pubblica convenzionata-agevolata Rep. n.735 Racc. n.262 in data 19/07/2000 e dalle pratiche edilizie reperite all'ufficio tecnico del comune di Troina, è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n.4252/74/95 del 06/06/1995; **(all.8)**
- Rinnovata in data 08/10/1996 con provvedimento n.4252/150/96;
- Variante n.4252/152/96 del 08/10/1996; **(all.9)**
- Variante n.4252/85/97 del 22/05/1997; **(all.10)**
- Variante n.4252/205/98 del 25/11/1998; **(all.11)**

Il fabbricato in oggetto risultava inserito all'epoca della realizzazione nella zona C7 – comprensorio PEEP – insediamenti di interventi già pianificati – C.da Macello 1° stralcio 3° lotto, mentre nel P.R.G. vigente nel Comune di Enna risulta inserito in Zona Territoriale Omogenea "B2", "edifici contigui"

L'appartamento (Corpo A) censito al N.C.E.U. al Fg. 25 Part. 1102 Sub.11 risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Il box auto (Corpo B) censito al N.C.E.U. al Fg. 25 Part. 1102 Sub.21 NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Sismico L.64/1974

.....

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti pervenuta al protocollo generale del comune di Troina in data 26/09/2025, registrata con Prot. n.0022524, si è effettuato l'accesso agli atti in data 10/06/2025.

Le pratiche reperite sono le seguenti:

- Concessione Edilizia Pratica n.4252/74/1995 del 06/06/1995; **(all.8)**
- Nulla Osta Genio Civile di Enna Prot. n. 2327 anno 1995 **(all.8)**
- Planimetria di progetto Pratica n.4252/74/199 del 06/06/1995; **(all.8)**
- Concessione Edilizia Pratica n.4252/152/1996 del 08/10/1996; **(all.9)**
- Concessione Edilizia Pratica n.4252/85/1997 del 22/05/1997; **(all.10)**
- Nulla Osta Genio Civile di Enna Prot. n. 4506 del 28/04/1997; **(all.10)**
- Concessione Edilizia Pratica n.4252/205/1998 del 25/11/1998; **(all.11)**
- Planimetria di progetto Pratica n.4252/205/1998 del 25/11/1998; **(all.11)**
- Certificato di Conformità Genio Civile di Enna Prot. n.8367 del 03/11/1998; **(all.12)**
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica n.4252/06/1999 del 15/10/1999;**(all.13)**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'Appartamento oggetto della procedura (Corpo A), risultava conforme al progetto approvato con i provvedimenti citati al punto 7.1. **(all.11)**

Al sopralluogo il Box auto oggetto della procedura (Corpo B), **NON** risultava conforme al progetto approvato con i provvedimenti citati al punto 7.1. **(all.11)**

Per quanto si è potuto appurare dal raffronto tra la planimetria di progetto (al punto 7.1), e quanto rilevato durante il sopralluogo, la difformità consiste nella eliminazione di una tramezzatura interna per realizzare un ambiente unico.

La suddetta difformità può essere regolarizzabile mediante:

- C.I.L.A. in sanatoria da depositare al comune di Troina.

Costi stimati:

Sanzione € 1.000,00 art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016

Costo stimato diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo € 50,00

Competenze tecniche 1.250,00 €

Costo stimato per regolarizzazione urbanistica Totale 2.300 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'Appartamento oggetto della procedura (Corpo A) risultava conforme con la planimetria catastale esistenti in atti. **(all.4)**

Al sopralluogo il Box auto oggetto della procedura (Corpo B) NON risultava conforme con la planimetria catastale esistenti in atti. **(all.4)**

La difformità consiste in:

- Eliminazione di una tramezzatura interna per realizzare un ambiente unico;

La difformità catastale è regolarizzabile mediante redazione di pratica **DOCFA**

Costi stimati: 700 €

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene considerata equiparabile (D.P.R. 138/1998) alla superficie catastale riportata in visura catastale.

(Corpo A)

Dati catastali: Fg. 25 Part. 1105 Sub. 11 Cat. A/3; Classe 3; Cons. 6 vani;

Superficie Catastale Totale 137 mq --- Totale escluse aree scoperte 131 mq

(Corpo B)

Dati catastali: Fg. 25 Part. 1105 Sub. 21 Cat. C/6; Classe 4; Cons. 34 mq;

Superficie Catastale Totale 34 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 dell'immobile, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, madevono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti

da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

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

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Troina

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico - Valore mercato prezzo min. 410 / prezzo max 610 (Euro/mq)

- Box - Valore mercato prezzo min. 310 / prezzo max 460 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

- Abitazioni di tipo economico - Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max 1000 (Euro/mq)

- Box - Valore mercato prezzo min. 350 / prezzo max 600 (Euro/mq)

9.3. Valutazione

CORPO A

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

- Quotazione di mercato _____ 1000 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 137,00 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		1000,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0.98
C. posizionali intrinseche	Kpi	1
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,1
C. produttive	Kpr	1
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,078
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	1.078

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 137,00	€/mq 1.078,00	€ 147.686

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 147.700,00 in cifra tonda

CORPO B

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

- Quotazione di mercato _____ 550 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 34,00 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		550,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1
C. posizionali intrinseche	Kpi	1
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1
C. produttive	Kpr	1
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	550

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	C/6	mq 34,00	€/mq 550,00	€ 18.700

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 18.700,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come esplicitata nei punti precedenti.

- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.000,00.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 16.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
a carico dell'acquirente-indicative

€ 3.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero

€ 146.760,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Occupato:

.....

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

L'unità immobiliare risulta occupata da tre diverse conduttrici in forza di tre contratti di locazione distinti, all'atto del sopralluogo si è riscontrato che nessuno dei tre contratti di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

I canoni di locazione citati nei contratti, risultano palesemente inadeguati rispetto ai canoni normalmente praticati nella zona per immobili con analoghe caratteristiche

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

.....

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutari a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 06/10/2025

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

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) ESTRATTO P.R.G
- 6) ORTOFOTO
- 7) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA n. 4252_74_95 – N.O. Genio Civile Prot. 2327 – planimetrie di progetto
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA n. 4252_152_96
- 10) CONCESSIONE EDILIZIA n. 4252_85_97 – N.O. Genio Civile Prot. 4506
- 11) CONCESSIONE EDILIZIA n. 4252_205_98 – planimetrie di progetto
- 12) CERTIFICATO DI CONFORMITA'
- 13) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
- 14) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA