

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.09/2022 R.G.E.

tra

GUBER BANCA S.p.A.

vs



Giudice delle Esecuzioni: **dott. Davide Palazzo**

Custode Giudiziario: **avv. Sara Indovino**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU
DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.226 (ex Via Provinciale)

Categoria: C6 [Rimesse per autoveicoli]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 1, Piano T

Corpo B

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.222-224 (ex Via Provinciale)

Categoria: C2 [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 2, Piano T

Corpo C

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 6, Piano T-2

Corpo D

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 7, Piano T-2

Corpo E

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.218 (ex Via Provinciale)

Categoria: C2 [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 3, Piano T

Corpo F

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 9, Piano T-1

Corpo G

Beni in Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27 particella 75, subalterno 10, Piano T-1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

Corpo C: al sopralluogo occupato con regolare contratto di locazione in proprietà [REDACTED]

Corpo D: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

Corpo E: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]



Corpo F: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

Corpo G: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Corpo C: contratto di locazione stipulato in data 06.12.2021, registrato in data 11.12.2021 con scadenza al 07.12.2025.

Comproprietari

Nessuno

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Rimessa per autoveicoli sita al piano terra)

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.226 (ex via Provinciale n.3) garage ad uso rimessa per autoveicoli posto al piano terra con consistenza catastale di 17 mq.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestat [REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part. 75 sub.1**

Classamento: Categoria C6, classe 3, consistenza 17 mq, Rendita € 34,24

Indirizzo: Via Pietro Nenni 226

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: B (Magazzino sito al piano terra)

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.222-224 (ex Via Provinciale n.5-7) magazzino e deposito al piano terra con consistenza di 61mq.



1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.2**

Classamento: Categoria C2, classe 4, consistenza 61 mq, Rendita € 141,77

Indirizzo: Via Pietro Nenni 222-224

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.9. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: C (Appartamento sito al piano secondo)**1.11. Descrizione del bene**

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale n.1-9) abitazione di tipo economico al piano secondo con consistenza di 6 vani.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.13. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.6**

Classamento: Categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita € 195,22

Indirizzo: Via Pietro Nenni 220

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.13. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: D (Appartamento sito al piano secondo)

1.15. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale n.1-9) abitazione di tipo economico al piano secondo con consistenza di 6 vani.

1.16. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]

1.17. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestat [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.7**

Classamento: Categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita € 211,49

Indirizzo: Via Pietro Nenni 220

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.17. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: E (magazzino sito al piano terra)

1.19. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.218 (ex Via Provinciale n.11-11/A) magazzino e deposito al piano terra con consistenza di 151mq.

1.20. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]

1.13. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.3**

Classamento: Categoria C2, classe 4, consistenza 151 mq, Rendita € 350,93



Indirizzo: Via Pietro Nenni 218

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.21. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: F (Appartamento sito al piano primo)

1.23. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.220 (ex Via Provinciale n.9) abitazione di tipo economico al piano primo con consistenza di 6,5 vani.

1.24. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.24. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.9**

Classamento: Categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita € 211,49

Indirizzo: Via Pietro Nenni 220

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.25. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

CORPO: G (Appartamento sito al piano primo)

1.27. Descrizione del bene

In Comune di Assoro (En) via Pietro Nenni n.222 (ex Via Provinciale n.9) abitazione di tipo economico al piano primo con consistenza di 6,5 vani.



1.28. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.24. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Assoro come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.27 part.75 sub.9**

Classamento: Categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita € 211,49

Indirizzo: Via Pietro Nenni 220

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.29. Coerenze

dell'appartamento:

della cantina:

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In comune di Assoro

Zona B del P.R.G.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nel quartiere sono presenti posta, agenzia di banca, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbano per collegamenti con il resto della cittadina, autobus di linea per raggiungere le altre città come Leoforte, Enna e Catania.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Dittaino.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.)

Edificio di tre piani fuori terra costruito alla fine degli anni 80

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato colore rame e vetri;



- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.)

CORPO: A

Rimessa per autoveicoli, posta al piano terra composta da un unico ambiente;

- pareti: integgiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in piastrelle;
- porta d'accesso: in ferro ad ante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 4,20 m;
- condizioni generali: rimessa per autoveicoli ben mantenuto con buone rifiniture.

Corpo B

Magazzino e deposito, posto al piano terra composto da due locali separati da una parete divisoria,

esposizione: su un lato;

- pareti: integgiate con pittura di colore bianco;
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: saracinesca in ferro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 4,20 m;
- condizioni generali: magazzino ben mantenuto con rifiniture di buona qualità.

CORPO: C

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto, due balconi che affacciano su via Pietro Nenni.

esposizione: da tre lati;

- pareti: integgiate con pitture bianche, in ceramica nel bagno fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore rame con doppi infissi e vetri normali con tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: normale;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;



- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80m;
- condizioni generali: appartamento ben mantenuto con buone finiture.

CORPO: D

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto, due balconi che affacciano su via Pietro Nenni.

esposizione: da due lati;

- pareti: tinteggiate con pitture bianche, ad eccezione della camera da letto matrimoniale che ha pitture decorative, in ceramica nel bagno fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore rame con doppi infissi e vetri normali con tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: normale;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80m;
- condizioni generali: appartamento ben mantenuto con buone finiture.

CORPO E

Magazzino e deposito, posto al piano terra composto da un unico locale, esposizione: su un lato;

- pareti: con intonaco assente;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: saracinesca in ferro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 4,20 m;
- condizioni generali: magazzino ben mantenuto senza finiture.

CORPO: F

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, due balconi che affacciano su via Pietro Nenni. Sul lato interno e confinante con la via

Condorelli è presente una terrazza di 14 mq.

esposizione: da tre lati;

- pareti: tinteggiate con pitture bianche, in ceramica nel bagno fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;



- infissi esterni: in alluminio colore rame con doppi infissi e vetri normali con tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: normale;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80m;
- condizioni generali: appartamento non utilizzato, presenta tracce di umidità nel soffitto del vano confinante con la cucina che probabilmente deriva da infiltrazioni dell'appartamento soprastante e censito come sub.6, si notano anche macchie dovute alla condensa nei pressi della finestra del corridoio. Ciò nonostante l'appartamento è in buone condizioni generali.

CORPO: G

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, due bagni e tre camere da letto, due balconi che affacciano su via Pietro Nenni ed un'ampia terrazza di superficie pari a 83 mq confinante con la via Condorelli. Esposizione: da due lati;

- pareti: tinteggiate con pitture decorative, in ceramica nei bagni fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore rame con doppi infissi e vetri normali con tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: normale;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80m;
- condizioni generali: appartamento ben mantenuto con buone finiture.

2.4. Breve descrizione della zona

Si tratta di una zona fortemente urbanizzata con in adiacenza un parcheggio pubblico. Dista dal centro qualche centinaio di metri e a pochi passi si trovano i servizi più importanti: posta, banca, supermercati.

2.5. Certificazioni energetiche (all.):

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso il dipartimento di Energia della Regione Sicilia, non risulta



alcuna certificazione energetica per gli immobili pignorati e sarà redatta qualora i beni saranno venduti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli uffici competenti non risulta nessuna certificazione degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli uffici competenti non risulta nessuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06.07.2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dei debitori esecutati si è appurato che tutti i corpi sono occupati dai debitori esecutati che li abitano continuamente con le proprie famiglie ad eccezione dell'appartamento in possesso di [REDACTED] [REDACTED] posto al piano secondo e censito come sub.6 che è locato con regolare contratto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per l'appartamento posto al piano secondo e censito come subalterno 6 è stato stipulato un contratto di locazione in data 06.12.2021, registrato in data 11.12.2021 con scadenza al 07.12.2025.

4 PROVENIENZA (all. ..)

4.1. Attuali proprietari

Per i corpi A, B, C e D il signor [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 11.01.2007 in forza di atto di divisione del 11.01.2007 rogato dal Notaio Filomena Greco trascritto ai n.ri 1139/949.

Per i corpi E, F e G il signor [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 11.01.2007 in forza di atto di divisione del 11.01.2007 rogato dal Notaio Filomena Greco trascritto ai n.ri 1139/949.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita in data 17.09.1962 n.21.646/11.359 di repertorio Notaio Filippo Graziano di Agira (En) trascritto a Catania il 12.10.1962 ai n.ri 31669/26284, per l'acquisto del terreno di sedime.
- Licenza di nuova costruzione del 06.07.1974 n.2273/23 rilasciata dal Comune di Assoro.
- Con successione ex lege in morte del [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Nicosia l'1 Agosto 2006 al n.397 vol.3/6 e trascritta ad Enna il 16.12.2008 ai n.ri 13171/10136 e per effetto



della rinuncia all'eredità [REDACTED] in forza di atto in data 30.06.2006 n.237/06, la quota indivisa spettante al defunto pari a 4/8 veniva devoluta a favore dei sign. [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/8 ciascuno.

- Con atto di donazione in data 11.01.2007 n.18.524/6.210 di repertorio Notaio Filomena Greco di Enna, trascritto a Enna il 18.01.2007 ai n.ri 868/743 [REDACTED] il diritto di piena proprietà [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 4/8 degli immobili [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/8 ciascuno.
- Con atto di divisione in data 11.01.2007 n.18.525 di repertorio Notaio Filomena Greco di Enna, trascritto a Enna il 23.01.2007 ai n.ri 1139/949 il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili individuati come Corpo A, Corpo B, Corpo C e Corpo D veniva assunto dal s. [REDACTED] [REDACTED] gli immobili individuati come Corpo E, Corpo F e Corpo G veniva assunto dal [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Galleri Notaio in Villa Carcina (Bs) alla data del 11.03.2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente 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 alla data del 28.11.2022) si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria iscritta al N.6229/746 del 20.07.2011 a garanzia di mutuo in data 05.07.2011 n.34.279/16.976 Notaio Massimo Rizzo per Euro 289.000,00 di cui Euro 170.000,00 per sorte capitale. Favore: Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Soc. Coop. sede di Regalbuto
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni contro:

- Pignoramento trascritto ad Enna in data 15.02.2022 ai n.ri 965/862 contro [REDACTED]
[REDACTED]

Favore: Buonconsiglio 3 S.R.L. con sede Milano Codice Fiscale 11386170960.

Contro: [REDACTED]

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto ad Enna in data 15.02.2022 ai n.ri 965/862 contro [REDACTED]
Favore: Buonconsiglio 3 S.R.L. con sede Milano Codice Fiscale 11386170960.

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni



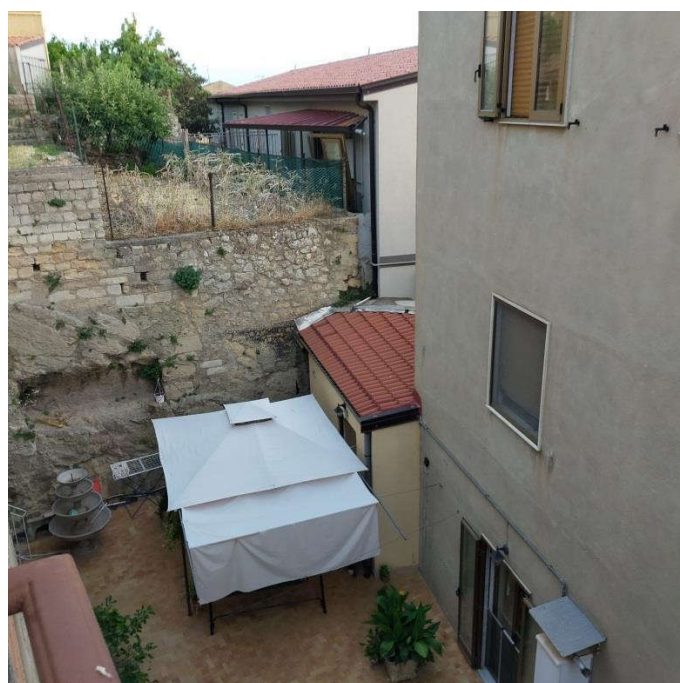
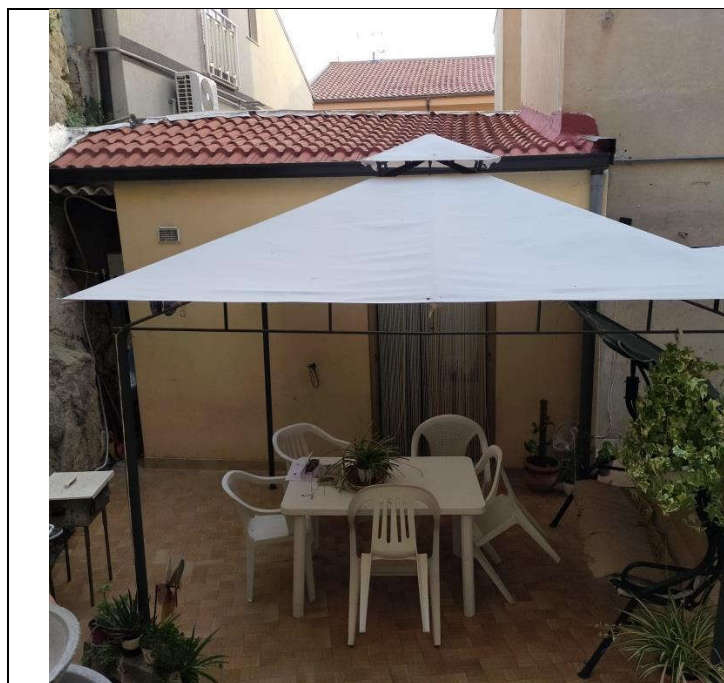
6 CONDOMINIO

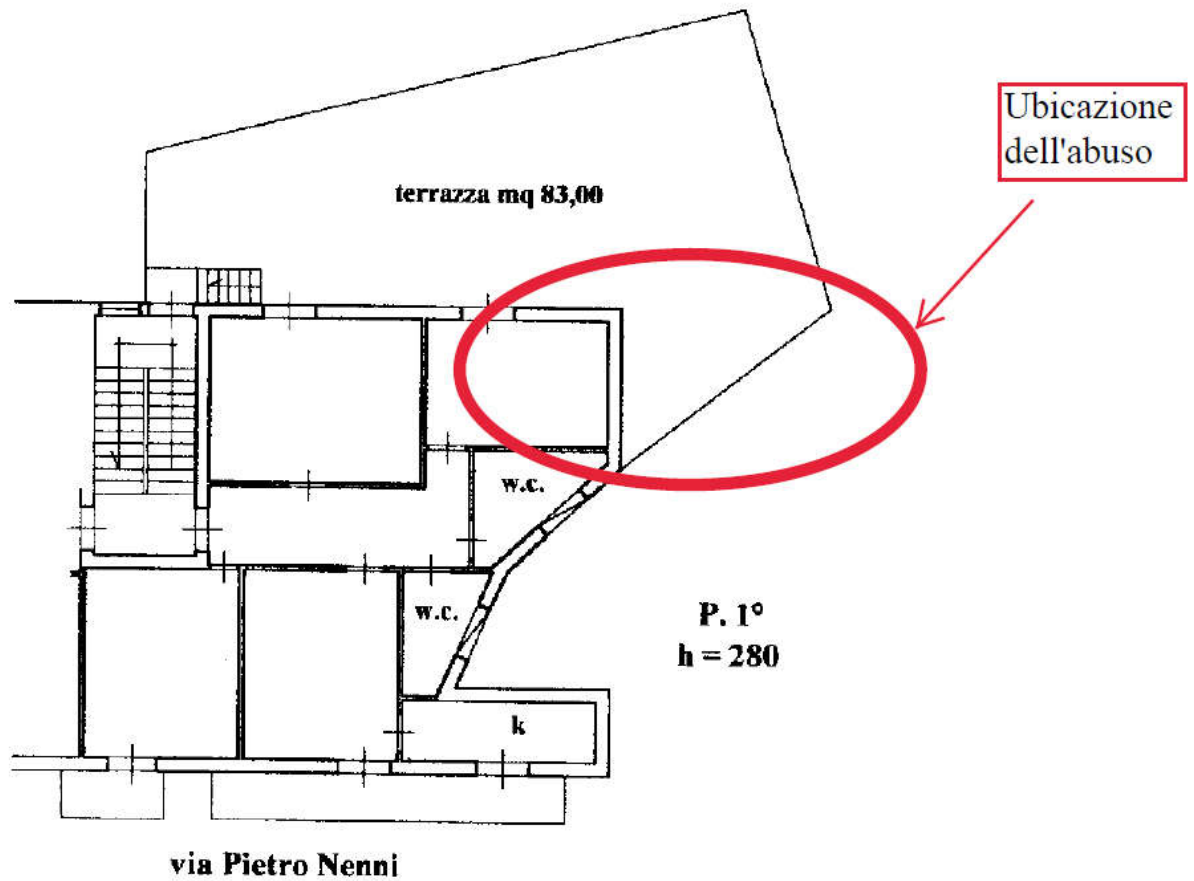
L'immobile non è amministrato da un amministratore di condominio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

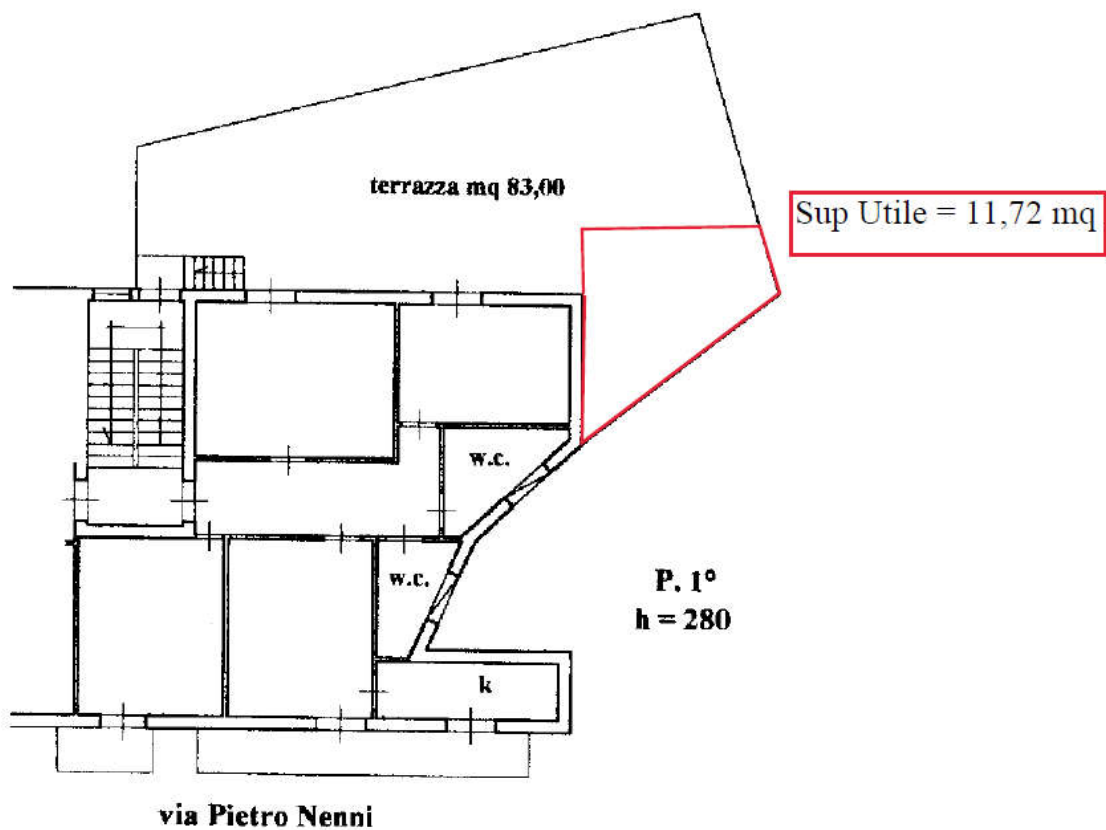
La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1974. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in zona "B" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Assoro.

L'immobile è parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico. L'appartamento al piano primo catastalmente censito al sub 10 presenta una irregolarità urbanistica dovuta alla realizzazione di un ulteriore vano destinato a cucina che prospetta sulla terrazza interna.





Il vano realizzato in muratura con infissi in alluminio è utilizzato come cucina ed ha una superficie utile di 11,72 mq. Le condizioni generali del vano sono ottime, è stato realizzato con buone finiture.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Regalbuto:

- Licenza Edilizia n.2273/23 del 06.07.1974;
- Concessione Edilizia in variante n.29 del 24.03.1979;
- N.O. Soprintendenza di Palermo Prot.1044 del 19.03.1979;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.239/6075 del 25.08.1995;
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

Per gli edifici oggetto di pignoramento non è stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme urbanisticamente.

L'abuso consiste nella realizzazione di un vano nel sub. 10 in proprietà [REDACTED] con destinazione d'uso cucina al piano terra, confinante con il vano sala da pranzo e da cui si accede al terrazzo esterno. L'abuso risulta sanabile in quanto dagli elaborati a corredo della precedente concessione edilizia in variante risulta un volume occupato dalla costruzione pari a 2.530 mc a fronte di un volume consentito all'edificazione di 2.646 mc quindi con un volume ancora disponibile all'edificazione di 116 mc, che è stato utilizzato parzialmente nella concessione edilizia in sanatoria in cui in difformità alla concessione edilizia in variante n.29 del 24.03.1979 consistenti nell'ampliamento a piano terra e conseguente ampliamento dei vani garage dal lato di via Condorelli che risultano interrati e nella realizzazione del vano caldaia ubicato nell'incrocio di via Pietro Nenni e di via Condorelli, e che può essere usato per la regolarizzazione dell'abuso commesso realizzando il vano cucina nell'appartamento al piano primo individuato al sub.10 di proprietà [REDACTED]

Il volume del vano abusivamente realizzato è pari a circa 35 mc.

Le opere realizzate in difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (segnalazione certificata inizio attività in sanatoria) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Per quanto attiene ai costi necessari a sanare l'abuso lo scrivente ipotizza una spesa di circa € 7.000 che comprendono le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e il pagamento dell'eventuale oblazione al Comune di Assoro.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo tutti i corpi visitati ad eccezione dell'appartamento censito al sub. 10 risultano Conformi catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra



la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO: A

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
RIMESSA PER AUTOVEICOLI	mq	20,34	100%	20,34
BALCONI E TERRAZZE	mq	0	30%	0
CANTINE	mq	0	25%	0
		20,34 mq lordi		20,34 mq commerciali

CORPO: B

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
MAGAZZINO	mq	70,91	100%	70,91
BALCONI E TERRAZZE	mq	0	30%	0,00
CANTINE	mq	0	25%	0,00
		70,91 mq lordi		70,91 mq commerciali

CORPO: C

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
APPARTAMENTO	mq	105,98	100%	105,98
BALCONI E TERRAZZE	mq	9,48	30%	2,84
CANTINE	mq	0	25%	0,00
		115,46 mq lordi		108,82 mq commerciali

CORPO: D

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
APPARTAMENTO	mq	117,45	100%	117,45
BALCONI E TERRAZZE	mq	10,50	30%	3,15
CANTINE	mq	0	25%	0
		127,95		120,60



mq lordi

mq commerciali

CORPO: E

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
MAGAZZINO	mq	156,03	100%	156,03
BALCONI E TERRAZZE	mq	0	30%	0
CANTINE	mq	0	25%	0
		156,03		156,03
		mq lordi		mq commerciali

CORPO: F

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
APPARTAMENTO	mq	105,78	100%	105,78
BALCONI E TERRAZZE	mq	23,10	30%	6,93
CANTINE	mq	0	25%	0
		128,88		112,71
		mq lordi		mq commerciali

CORPO: G

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
APPARTAMENTO	mq	133,17	100%	133,17
BALCONI E TERRAZZE	mq	82,70	30%	24,81
CANTINE	mq	0	25%	0
		215,87		157,98
		mq lordi		mq commerciali

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



9.1 Fonti d'informazione

CORPO: A

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - C1 - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: Vunitario=500,00 €/mq

Valutazione Corpo A

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione civile	C6	20,34	€ 500,00	€ 10.170,00
				€ 10.170,00



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 Corpo A

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.017,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ <u>0,00</u>
Prezzo base d'asta Corpo A al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 9.153,00

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.

CORPO: B

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - CI - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso magazzino con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: Vunitario=500,00 €/mq

Valutazione CORPO B

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Magazzino	C2	70,91	€ 500,00	€ 35.455,00
				€ 35.455,00



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 Corpo B

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 3.545,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Prezzo base d'asta Lotto II al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 31.909,50

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.

CORPO: C

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - CI - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso negozio con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: Vunitario=1.100,00 €/mq

Valutazione CORPO C

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	108,82	€ 1.100,00	€ 119.702,00
				€ 119.702,00



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 Corpo C

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 11.970,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ <u>0,00</u>
Prezzo base d'asta Lotto III al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 107.731,80

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.

CORPO: D

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - C1 - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso negozio con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: $V_{unitario}=1.200,00 \text{ €/mq}$

Valutazione CORPO D

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	120,60	€ 1.200,00	€ 144.720,00
				€ 144.720,00



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 Corpo D

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 14.472,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Prezzo base d'asta Lotto III al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 130.248,00

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.

CORPO: E

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - C1 - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso magazzino con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: Vunitario=500,00 €/mq

Valutazione CORPO E

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Magazzino	C2	156,03	€ 500,00	€ 78.015,00
				€ 78.015,00



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 Corpo E

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 7.801,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Prezzo base d'asta Lotto II al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 70.213,50

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.

CORPO: F

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - CI - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso negozio con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: $V_{unitario}=1.200,00 \text{ €/mq}$

Valutazione CORPO F

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	112,71	€ 1.200,00	€ 135.252,00
				€ 135.252,00



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 Corpo F

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 13.525,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Prezzo base d'asta Lotto III al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 121.726,80

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.

CORPO: G

Elenco a titolo esemplificativo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: ASSORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3 - C1 - D4

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,1	1,4	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso negozio con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: $V_{unitario}=1.200,00 \text{ €/mq}$

Valutazione CORPO G

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	157,98	€ 1.200,00	€ 189.576,00
				€ 189.576,00



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 Corpo F

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 18.957,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ <u>7.000,00</u>
Prezzo base d'asta Lotto III al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 167.618,40

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.

In conclusione, considerando le peculiarità e l'appetibilità nonché utilità di ciascun corpo costituente il compendio pignorato, a parere dello scrivente è necessario procedere alla vendita in singoli lotti che possono essere così raggruppati:

- Lotto 001 composto da: rimessa per veicoli sita al piano terra (corpo A) di via Pietro Nenni n.226 censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 1 e appartamento per civile abitazione di tipo popolare sita al piano secondo di Via Pietro Nenni n.220 (corpo C) censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 6 del valore di € **116.884,80**;
- Lotto 002: magazzino sito al piano terra (corpo B) di Via Pietro Nenni n.222-224 censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 2 del valore di € **31.909,50**;
- Lotto 003: appartamento per civile posto al piano secondo, sito in Via Pietro Nenni 220 (corpo D) censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 7 del valore di € **130.248,00**;
- Lotto 004: magazzino posto al piano terra di Via Pietro Nenni 218 (corpo E) censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 3 del valore di € **70.213,50**;
- Lotto 005: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Via Pietro Nenni 220 (corpo F) censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 9 del valore di € **121.786,80**;
- Lotto 006: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito in Via Pietro Nenni 220 (corpo G) censito al N.C.E.U. al Fg. 27 part. 75 sub. 10 del valore di € **167.618,40**.

Agli eventuali acquirenti vanno cointestati (se più di un acquirente) le parti in comune degli appartamenti che costituiscono loro pertinenze ed in particolare: il vano caldaia, l'androne ed il cortile comune (inseriti in planimetria catastale nei sub. 6-7-9 e 10, che consente l'ingresso allo stabile da Via Condorelli.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Biondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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, 01.12.2022

L'esperto

A blue circular stamp from the Province of Enna, Italy, with the text "BIONDI GIUSEPPE" and "Perito Agrario della Provincia di Enna". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Giuseppe Biondi".

ALLEGATI

- 1) *Elaborato fotografico;*
- 2) *Planimetrie catastali.*

