

Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 29/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in via **V. Guarnaccia 51 - Pietraperzia (EN)**
(Villetta Unifamiliare)



INDICE:

1 - INDICE SINTETICO	P. 3;
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	P. 5;
3 - DESCRIZIONE DEI BENI	P. 10;
4 - STATO OCCUPATIVO	P. 15;
5 - PROVENIENZA	P. 16;
6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	P. 17;
7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	P. 19;
8 - CONSISTENZA	P. 24;
9 - STIMA	P. 25;
10 - GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	P. 30;
11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	P. 30;
12 - CRITICITA' DA SEGNALARE	P. 31;
13 - ALLEGATI	P. 34;

Breve elenco sintetico dei principali allegati alla seguente perizia di stima:

13_A da 1 a 6 - Concessione edilizia n 123/1985 e relativi allegati;

13_B da 1 a 8 - Concessione edilizia in Variante n 54/1990 e relativi allegati;

13_C da 1 a 6 - Abitabilità/Agibilità n 10/1991 e relativi allegati;

13_D da 1 a 14 - Visure Storiche, Planimetrie Catastali, Certif. Stato di Famiglia, Estratto Atto di matrimonio, Richiesta Accesso gli Atti Dipartimento Energia Sicilia, Isp. Ipot. per Nominativo di Entrambi i Debitori, Isp. Ipot. per Immobile, Tab. Calcolo Sup. Commerciale, Tab. OMI, Tab. Valore Finale;

13_E Foto Esterne;

13_F Foto Interne PT e P1° Sub 4;

13_G Foto Interne P2° Sub 5;

13_H Foto Interne PT Sub 1;

13_I Foto Interne PS1° Sub 3;

13_L 1 e 2 Certificazioni Energetiche (APE - Corpo A - Piano Primo e Corpo B - Piano Secondo) Sub 4 e Sub 5;

13_M da 1 a 4 Piante di Confronto con Planimetrie Catastali, da 5 a 8 Piante dello Stato di Fatto Quotate;



1 - INDICE SINTETICO:

“Dati Catastali”

Corpo A - “Piano Primo e Piano Terra”:

Beni in **Pietraperzia** via **Guarnaccia n° 55-57 Piano T-1**

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **32** particella **984**, subalterno **4**,

Corpo B - “Piano Secondo”:

Beni in **Pietraperzia** via **Guarnaccia n° 55**

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **32** particella **984**, subalterno **5**,

Corpo C - “Piano Terra”:

Beni in **Pietraperzia** via **Guarnaccia n° 53**

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, **autorimesse**]

Dati Catastali: foglio **32** particella **984**, subalterno **1**,

Corpo D - “Piano S1”:

Beni in **Pietraperzia** via **da denominare** (Al Catasto) – Via **Ballo Rocco** (Ad oggi)

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, **autorimesse**]

Dati Catastali: foglio **32** particella **984**, subalterno **3**,

Stato occupativo:

Corpi A-B-C-D: alla data del sopralluogo risultano **occupati** dai **Sig.ri** [REDACTED],
“**debitori**” nella procedura in atto.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno

Comproprietari:

Nessuno



Prezzo al netto delle decurtazioni:

da OCCUPATO: € 222.470,79.

da LIBERO: € 233.594,33 (INCREMENTO RISPETTO AL VAL. OCCUPATO DEL 5%).



2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" - Sub 4:

2.1A - Descrizione del bene

In Comune di **Pietraperzia (EN)** via **Guarnaccia n° 55-57** appartamento ad uso abitazione **civile** posto al **piano primo** composto da un ampio ingresso, una cucina-pranzo, un cucinino, un ampio soggiorno, due stanze da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio. Inoltre sono presenti due balconi, più un vano pertinenziale posto al piano terra (con accesso dal vano scala principale come anche direttamente dalla corte comune esterna). Concludendo, risultano come pertinenze del **sub 4** la scala e l'ingresso comune, il portico comune d'accesso e la corte comune esterna, ques'ultimi due, entrambi al piano terra su via Guarnaccia 51.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 F a codesta perizia di stima. (Foto P1° e PT).

2.2A - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del Sig. ██████████ nato a ██████████ conigiato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietaria:

Sig.ra ██████████ conigiata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto e quindi titolare della restante quota 1/2 di piena proprietà dell'immobile.

2.3A - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue:

Intestati: **Sig.** ██████████ Proprietà 1/2 e **Sig.ra** ██████████ Proprietà 1/2;

dati identificativi: **fg. 32 part. 984 sub. 4;**

dati classamento: Rendita **Euro 499,67**, Categoria **A/2** (Abitazione di tipo civile), Classe **3**, Consistenza **7,5 vani;**

Dati di Superficie: Totale **153 mq** - Totale escluse aree scoperte **141 mq;**

Indirizzo: Via **Guarnaccia n° 55-57 Piano T-1.**

Dati derivanti da:

- Atto d'acquisto del lotto di terreno edificatorio del 26/08/1983 e regolarmente registrato nella conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 07/09/1983 n° 7663 e n° 7109, sito nel comune di Pietraperzia, Contrada Canale, all'interno della convenzione urbanistica stipulata dalla Sig.ra Nicoletti Elena con il comune di Pietraperzia.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 A2 a codesta perizia di stima.

- Visura Storica del 18/12/2023.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 D1 a codesta perizia di stima.



2.4A - Coerenze:

dell'appartamento: confina al piano sottostante con il sub 1 (Corpo C) ed al piano sovrastante con il sub 5 (Corpo B)

2.5A - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

CORPO B - "Piano Secondo" - Sub 5:

2.1B - Descrizione del bene

In Comune di **Pietraperzia (EN)** via **Guarnaccia n° 55** appartamento ad uso abitazione **civile** posto al **piano secondo** composto da un ampio ingresso, una cucina-pranzo, soggiorno, due stanze da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio. Inoltre sono presenti tre balconi. Infine risultano come pertinenze del **sub 5** la scala e l'ingresso comune, il portico comune d'accesso e la corte comune esterna, ques'ultimi due, entrambi al piano terra su via Guarnaccia 51.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 G a codesta perizia di stima. (Foto P2°)

2.2B - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del **Sig. [REDACTED]** nato a **[REDACTED]** coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietaria:

[REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto e quindi titolare della restante quota 1/2 di piena proprietà dell'immobile.

2.3B - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue:

Intestati: **Sig. [REDACTED]** Proprietà 1/2 e **Sig.ra [REDACTED]** Proprietà 1/2;

dati identificativi: **fg. 32 part. 984 sub. 5;**

dati classamento: Rendita **Euro 466,36**, Categoria **A/2** (Abitazione di tipo civile), Classe **3**, Consistenza **7,0 vani;**

Dati di Superficie: Totale **135 mq** - Totale escluse aree scoperte **121 mq;**

Indirizzo: Via **Guarnaccia n° 55 Piano 2.**

Dati derivanti da:

- Atto d'acquisto del lotto di terreno edificatorio del 26/08/1983 e regolarmente registrato nella conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 07/09/1983 n° 7663 e n° 7109, sito nel comune di Pietraperzia, contrada canale, all'interno della convenzione urbanistica stipulata dalla Sig.ra Nicoletti Elena con il comune di Pietraperzia.



Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 A2 a codesta perizia di stima.

- Visura Storica del 18/12/2023.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 D1 a codesta perizia di stima.

2.4B – Coerenze:

dell'appartamento: piano secondo, "sottotetto", che confina al piano sottostante con il sub 4 (Corpo A).

2.5B - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

CORPO C – "Piano Terra" – Sub 1:

2.1C - Descrizione del bene

In Comune di **Pietraperzia (EN)** via **Guarnaccia n° 53** locale ad uso **autorimessa** posto al **piano terra** catastalmente composto da un'unico ambiente adibito ad autorimessa.

Nella realtà dei fatti in conseguenza del sopralluogo di primo accesso del **06/11/2023** risulta suddiviso in diversi ambienti: ampio ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, due stanze da letto ed un servizio igienico. Inoltre è possibile accedere a codesto **sub 1** sia dal vano scala ed ingresso comune che tramite un'accesso laterale esterno ed indipendente su via V. Ferro.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 H a codesta perizia di stima. (Foto PT)

2.2C - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del Sig. ██████████ nato a ██████████ conigiato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietaria:

Sig.ra ██████████ conigiata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto e quindi titolare della restante quota 1/2 di piena proprietà dell'immobile.

2.3C - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue:

Intestati: **Sig.** ██████████ Proprietà 1/2 e **Sig.ra** ██████████ Proprietà 1/2;

dati identificativi: **fg. 32 part. 984 sub. 1;**

dati classamento: Rendita **Euro 211,75**, Categoria **C/6** (Stalle, scuderie, rimesse, **autorimesse**), Classe 5, Consistenza **82 mq;**

Dati di Superficie: Totale **82 mq;**

Indirizzo: Via **Guarnaccia n° 53 Piano Terra.**



Dati derivanti da:

- Atto d'acquisto del lotto di terreno edificatorio del 26/08/1983 e regolarmente registrato nella conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 07/09/1983 n° 7663 e n° 7109, sito nel comune di Pietraperzia, contrada canale, all'interno della convenzione urbanistica stipulata dalla Sig.ra Nicoletti Elena con il comune di Pietraperzia.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 A2 a codesta perizia di stima.

- Visura Storica del 18/12/2023.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 D1 a codesta perizia di stima.

2.4C - Coerenze:

dell'autorimessa: piano terra, "autorimessa", che confina al piano sottostante con il sub 3 (Corpo D) ed al piano sovrastante con il sub 4 (Corpo A).

2.5C - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

CORPO D - "Piano S1" - Sub 3:

2.1D - Descrizione del bene

In Comune di **Pietraperzia (EN)** via **da denominare (Al Catasto)** - Via **Ballo Rocco (Ad oggi)** locale ad uso **autorimessa** posto al **piano S1** catastalmente composto da un'unico ambiente adibito ad autorimessa.

Nella realtà dei fatti in conseguenza del sopralluogo di primo accesso del **06/11/2023** risulta suddiviso in due ambienti sempre adibiti ad autorimessa comunicanti tra di loro. Inoltre è possibile accedere a codesto **sub 3** sia dal vano scala ed ingresso comune (Accesso Interno) che tramite due accessi laterali ed indipendenti su via Ballo Rocco (Accessi Esterni).

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 I a codesta perizia di stima. (Foto PS1)

2.2D - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile del **Sig. ██████████** nato a **██████████** coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietaria:

Sig.ra ██████████ coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto e quindi titolare della restante quota 1/2 di piena proprietà dell'immobile.

2.3D - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue:

Intestati: **Sig. ██████████** Proprietà 1/2 e **Sig.ra ██████████** Proprietà 1/2;

dati identificativi: **fg. 32 part. 984 sub. 3;**



dati classamento: Rendita **Euro 319,79** Categoria **C/6** (Stalle, scuderie, rimesse, **autorimesse**), Classe **4**, Consistenza **144 mq**;

Dati di Superficie: Totale **144 mq**;

Indirizzo: Via **Guarnaccia n° 53 Piano Terra**.

Dati derivanti da:

- Atto d'acquisto del lotto di terreno edificatorio del 26/08/1983 e regolarmente registrato nella conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 07/09/1983 n° 7663 e n° 7109, sito nel comune di Pietraperzia, contrada canale, all'interno della convenzione urbanistica stipulata dalla Sig.ra Nicoletti Elena con il comune di Pietraperzia.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 A2 a codesta perizia di stima.

- Visura Storica del 18/12/2023.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 D1 a codesta perizia di stima.

2.4D – Coerenze:

dell'autorimessa: piano S1°, "autorimessa", che confina al piano sovrastante con il sub 1 (Corpo C).

2.5D - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.



3 - DESCRIZIONE DEI BENI:

3.1A - Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Pietraperzia**

Fascia/zona: **C**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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

Servizi offerti dalla zona: **Un supermercato ed attività commerciali varie, ampia disponibilità di parcheggio libero.**

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento alla rete autostradale: a circa **37,1 Km** dallo svincolo di **Enna**

3.2A - Caratteristiche descrittive esterne: (all. n° 13 E - Foto Esterne)

Edificio di **Tre** piani fuori terra oltre ad un **piano seminterrato** tutti costruiti nella seconda metà degli anni **ottanta** del secolo scorso

- struttura: **c.a. e blocchi di sabbucina;**
- facciate: **Intonaco di colore chiaro;**
- accesso: **portone di ingresso principale in legno marrone;**
- scala interna: **a rampe parallele con gradini in marmo;**
- ascensore: **non presente;**
- condizioni generali dello stabile: **Buone;**

3.3A - Caratteristiche descrittive interne: (all. n° 13 F, G, H, I - Foto Interne)

Abitazioni di **tipo civile**, poste al **piano primo** e **secondo**, composte da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, pranzo, servizi e balconi.

Al piano terra ed al piano seminterrato sono presenti due immobili, urbanisticamente e catastalmente, certificati come autorimessa.

CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" – Sub 4:

Appartamento:

- esposizione: Tripla (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno con altezze variabili ed in cucina fino ad h sottopensili;



- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno marroni e vetri non a taglio termico, con oscuranti del tipo a persiana in legno con lamelle orientabili manualmente;
- porta d'accesso: blindata al pianerottolo del vano scala comune interno;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici e piastre radianti (termosifoni);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici insieme ad un impianto solare termico con due pannelli più boiler di accumulo il tutto installato in copertura (Esposizione sud-est);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca o doccia;
- impianto di condizionamento: presente (mono-split nelle principali stanze dell'unità immobiliare);
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagni in buon stato.

Pertinenze:

Locale accessorio al Piano terra:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 F a codesta perizia di stima. (Foto P1° e PT).

CORPO B – "Piano Secondo" – Sub 5:

Appartamento:

- esposizione: Tripla (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno con altezze variabili ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno marroni e vetri non a taglio termico, con oscuranti del tipo a persiana in legno con lamelle orientabili manualmente;
- porta d'accesso: blindata al pianerottolo del vano scala comune interno;



- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici e piastre radianti (termosifoni);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici insieme ad un impianto solare termico con due pannelli più boiler di accumulo il tutto installato in copertura (Esposizione sud-est);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,87 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con un bagno in buono stato mentre il secondo servizio è funzionante ma non risulta completamente rifinito.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 G a codesta perizia di stima. (Foto P2°)

CORPO C – “Piano Terra” – Sub 1:

Ufficialmente Autorimessa, nella realtà in seguito al sopralluogo di primo accesso risulta essere un Appartamento di civile abitazione:

- esposizione: doppia (Nord-Ovest e Sud-Est);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno con altezze variabili ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno marroni e vetri non a taglio termico, con oscuranti del tipo a persiana in legno con lamelle orientabili manualmente;
- porta d'accesso: blindata sul fronte esterno che si affaccia in via V. Ferro ed internamente dal vano scala comune interno con una porta in ferro di servizio;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici e piastre radianti (termosifoni);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in uno dei servizi igienici;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;



- impianto di condizionamento: presente (mono-split in cucina e nella stanza da letto matrimoniale dell'unità immobiliare);
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con un unico bagno in buono stato.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 H a codesta perizia di stima. (Foto PT)

CORPO D – "Piano S1" – Sub 3:

Autorimessa:

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo;
- porta d'accesso: porta in ferro di servizio (Accesso Interno dal vano scala comune) mentre dall'esterno sono presenti due grandi accessi per gli autoveicoli con porte in ferro di colore verde scuro.
- condizioni: buone condizioni ad eccezione di alcune zone di intonaco sulle pareti verticali interne dove sono presenti fenomeni di umidità d'infiltrazione o risalita.

Vedi nel dettaglio l'allegato n 13 I a codesta perizia di stima. (Foto PS1)

3.4A - Breve descrizione della zona

La zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima risulta essere la parte di più o meno recente espansione del tessuto abitativo della Città di Pietraperzia. Nello specifico si può inquadrare come una zona prevalentemente ad uso abitativo e residenziale al cui interno si inseriscono poche attività commerciali private. Da sottolineare l'ampiezza del tessuto viario e la possibilità di agevole parcheggio, inoltre quasi tutti gli edifici presenti in zona non presentano altezze superiori ai tre piani fuori terra.

3.5A - Certificazioni energetiche: (all. n° 13 L 1 e 2 – A.P.E. Corpo A e B)

Non risulta alcuna certificazione energetica reattiva alle due unità immobiliari con destinazione catastale A/2 (Sub 4 e Sub 5). Si precisa che dagli atti presenti al Comune di Pietraperzia, dal sottoscritto reperiti, si evince come l'intero stabile abbia ottenuto l'agibilità complessiva mentre per quanto riguarda l'abitabilità, essa risulta essere presente solo per l'unità immobiliare al primo piano (Sub 4).

In ogni caso visto che il Corpo B Sub 5, al Piano Secondo dello stabile, risulta essere regolarmente accatastato in A/2, le certificazioni energetiche (redatte dal sottoscritto stimatore nominato) vengono allegate alla relazione peritale per entrambi gli appartamenti al piano primo ed al piano secondo del sopra citato immobile.

Dai dati emersi entrambe le caldaie installate, nei due appartamenti sopra citati, non risultano registrate al catasto energetico, ragion per cui lo scrivente nel redigere i relativi Attestati di Prestazione Energetica utilizzerà l'opzione del calcolo simulato dell'impianto termico esistente.

L'appartamento al piano primo (Corpo A – Sub 4) risulta censito al catasto energetico al n. **20240111-086015-91672** del **11/01/2024** classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **107,12 kWh/m²a**;



L'appartamento al piano secondo (Corpo B – Sub 5) risulta censito al catasto energetico al n. **20240112-086015-91894** del **12/01/2024** classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **120,55 kWh/m²a.**

3.6A - Certificazioni di conformità degli impianti:

Presente.

Vedi allegato n° 13 C6 - Certificato di conformità degli impianti all'interno dell'agibilità ed abitabilità dello stabile.

3.7A - Certificazioni di idoneità statica

Presente.

Vedi allegato n° 13 C5 - Certificato di collaudo statico all'interno dell'agibilità ed abitabilità dello stabile.



4 - STATO OCCUPATIVO:

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni (Corpi A-B-C-D) l'immobile risulta occupato dai debitori (all. 13 D6 – Certificato di Stato di Famiglia).

4.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.



5 - PROVENIENZA:

5.1. Attuali proprietari:

Sig. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 dal **26/08/1983** coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietaria:

Sig.ra [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 dal **26/08/1983** coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

In forza di **Atto di Compravendita** in autentica Notaio Dott. **Salvatore Catti** in data **11/08/1983** rep nn. **1222/762** trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di **Enna** in data **07/09/1983** ai nn. **7109 di formalità**.

Contro della Sigg.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari:

- Al ventennio il bene era già di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] per acquisto del terreno ove sorge l'immobile, già oggetto di lottizzazione, con atto in autentica Notaio Avv. **Salvatore Catti di Pietraperzia** in data **11/08/1983** rep. **1222/762**, trascritto il **07/09/1983** ai nn. **7109**.

Vedi allegato n° 13 A2 - Atto di Provenienza del Bene e All.ti n° 13 D9 e D10 (entrambi pag. 1) Ispezione Ipotecaria per Nominantivi.



6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. **Niccolò Tiecco** Notaio in **Perugia** alla data del **22/06/2023**, implementata all'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 all.ti 13 D9, 13 D10 e 13 D11) alla data del 12/01/2024 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Nessuna

- Misure Penali

Nessuna

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **03/07/2015** ai nn. **327** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio **Maida Alberto** in data **01/07/2005** rep. **23417/11874**.

a favore **BCC NPLS 2021 srl** con sede in **Conegliano P.Iva 05249530261**

contro Sig. **[REDACTED]**
[REDACTED];

Importo ipoteca € **360.000** di cui € **180.000** di capitale **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** eventuale durata del vincolo **15 anni**

Grava **LOTTO UNICO: Unità immobiliare in via V. Guarnaccia 51 – Pietraperzia (EN) – Corpi A-B-C-D.**

Ipoteca giudiziale: Nessuna;

Ipoteca legale: Nessuna;

- **Pignoramenti**

Pignoramento del **20/06/2023** rep. **422** trascritto il **22/05/2023** ai nn. **3942** contro **[REDACTED]**
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e **[REDACTED]**



██████████ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di **BCC NPLS 2021 srl** con sede in **Conegliano** (domicilio ipotecario eletto) P.Iva **05249530261**

Dell'immobile sito in Pietraperzia in Via Vincenzo Guarnaccia n° 51 consistente in:

- 1) Garage o autorimessa sito nel comune di Pietraperzia, censito al Foglio 32, p.ella 984, Sub 1, P.T., Cat. C/6 mq 82, rendita €. 211,75 (Individuato in codesta stima come **Corpo C**);
- 2) Appartamento di tipo civile sito nel comune di Pietraperzia, censito al Foglio 32, p.ella 984, Sub 4, P.T. e P.1°, Cat. A/2, vani 7,5, Classe 3, rendita €. 499,67 (Individuato in codesta stima come **Corpo A**);
- 3) Garage o autorimessa sito nel comune di Pietraperzia, censito al Foglio 32, p.ella 984, Sub 3, P.S1, Cat. C/6 mq 144, rendita €. 319,79 (Individuato in codesta stima come **Corpo D**);
- 4) Appartamento di tipo civile sito nel comune di Pietraperzia, censito al Foglio 32, p.ella 984, Sub 5, P.2, Cat. A/2, vani 7, Classe 3, rendita €. 466,36 (Individuato in codesta stima come **Corpo B**);

• **Altre trascrizioni:**

Nessuna

6.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Nello specifico, dagli atti da me acquisiti al Comune di Pietraperzia, risulta una prima Concessione Edilizia n° 123/1985. Seguono nel dettaglio alla sezione 7.1 tutti gli altri atti relativi all'immobile oggetto di stima.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente P.D.F. (Piano di Fabbricazione) del Comune di Pietraperzia in Zona C1 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile alla data di codesta perizia non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio in alcune delle sue parti.

In conseguenza del sopralluogo di primo accesso del **06/11/2023** sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale attualmente presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate relative al numero ed alla dimensione dei vani esistenti che derivano da alcune difformità urbanistico-edilizie adeguatamente accertate e confermate una volta acquisita, dallo scrivente, la documentazione esistente agli atti negli archivi del Comune di Pietraperzia.

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 A da 1 a 6, 13 B da 1 a 8, 13 C da 1 a 6, 13 D da 1 a 5, 13 E, 13 F; 13 G a codesta perizia di stima.

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: (all. 13 A da 1 a 6, 13 B da 1 a 8, 13 C da 1 a 6, 13 D da 1 a 5)

- Concessione Edilizia n. 123 del 1985, protocollo n° 6761/1984, Pratica n° 283/1984;
- Concessione Edilizia in variante n. 54 del 1990, protocollo n° 5438/1986, Pratica n° 92/1986;
- Inizio Lavori del 28/11/1990;
- Fine Lavori del 12/02/1991;
- Autorizzazione di Agibilità o Abitabilità n. 10 del 1991, Pratica n° 116/1991.

7.2. Conformità Urbanistico-Edilizia:

CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" – Sub 4:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati negli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia;
- Demolizione di una sezione di muratura diOMPAGNAMENTO esterna e conseguente chiusura di parte del terrazzo-porticato esistente sul balcone del primo piano dello stabile con conseguente aumento del volume e della superficie utile interna all'appartamento;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D4 (Planimetria Catastale Sub 4), 13 M1 (Pianta di Confronto) e 13 M5 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.



sono sanabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Pietraperzia di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Costi stimati: "Vedi Conclusioni Cap. 7.2"

CORPO B – "Piano Secondo" – Sub 5:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati negli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia;

- Presenza di una Tettoia in Legno rimovibile e aperta su tre lati insistente sul grande balcone prospiciente Via V. Gurnaccia 51;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D5 (Planimetria Catastale Sub 5), 13 M2 (Pianta di Confronto) e 13 M6 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono sanabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Pietraperzia di un Permesso di Costruire in Sanatoria e Progetto al Genio Civile di Enna per il calcolo della Tettoia in Legno esistente.

Costi stimati: "Vedi Conclusioni Cap. 7.2"

CORPO C – "Piano Terra" – Sub 1:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto agli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia.

Tale abuso si configura in un cambio di destinazione d'uso con un notevole aggravio del peso urbanistico della nuova unità rilevata, consistente in un appartamento di civile abitazione rifinito in ogni sua parte e comprensivo di tutti gli impianti tecnico sanitari. Inoltre c'è da sottolineare che tutti gli ambienti rilevati rispettano gli standard minimi di superficie come anche quelli aero-illuminanti necessari all'ottenimento del necessario attestato di Abitabilità.

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D2 (Planimetria Catastale Sub 1), 13 M3 (Pianta di Confronto) e 13 M7 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono sanabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Pietraperzia di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Costi stimati: "Vedi Conclusioni Cap. 7.2"



CORPO D – “Piano S1” – Sub 3:

Al sopralluogo l'autorimessa non risultava conforme agli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto agli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia.

Le difformità riscontrate potrebbero tranquillamente rientrare nella tolleranza del 2%, (Trattasi di difformità edilizie non rilevanti ovvero quelle in cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia a patto che sia contenuto appunto nel 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo. Quindi si classificano come scostamenti dai parametri autorizzati talmente minimi che non sono qualificabili come illeciti edilizi e non richiedono alcuna sanatoria), ma visto che, all'atto del sopralluogo, è possibile accedere al vano autorimessa attraverso due grandi accessi carrabili, rispetto all'unico presente negli atti ufficiali al Comune di Pietraperzia, lo scrivente configura questa difformità come la più grave (modifica di prospetto) e quindi anche per questo sub si auspica una sanatoria appropriata.

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D3 (Planimetria Catastale Sub 3), 13 M4 (Pianta di Confronto) e 13 M8 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono sanabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Pietraperzia di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Costi stimati: “Vedi Conclusioni Cap. 7.2”

Conclusioni:

In conseguenza delle varie difformità riscontrate in ogni piano dello stabile oggetto di stima, lo scrivente, consiglia di procedere con un unico atto di sanatoria da presentare al preposto ufficio tecnico del Comune di Pietraperzia, in modo tale da ottenere una completa conformità urbanistico-edilizia dello stabile.

Costi stimati:

Progetto e calcoli vari da inserire nel Permesso di Costruire in Sanatoria = **€ 3000**;

Relativi oneri (costi di urbanizzazione, costruzione, diritti di segreteria, ecc..) = **€ 5000**(*n.b.);

***n.b. I costi sopra indicati sono indicativi, maggiorati (viste le gravi violazioni urbanistico-edilizie) e non analitici, poiché scaturiscono, di norma, come conseguenza di un progetto dettagliato a cura di un tecnico abilitato e dei relativi calcoli che l'ufficio tecnico del comune stabilisce ed impone di pagare al fine di poter completare l'iter amministrativo della procedura relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria.**

Progetto da presentare al Genio Civile di Enna necessario per sanare la tettoia in legno di pertinenza del “Corpo C” = **€ 1500** (Coprensivo di oneri di segreteria, diritti d'istruttoria, Calcoli Statici, ecc);

Totale stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero immobile pari a 9500 €.



7.3. Conformità catastale:

CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" – Sub 4:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati nella planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;
- Demolizione di una sezione di muratura diOMPagnamento esterna e conseguente chiusura di parte del terrazzo-porticato esistente sul balcone del primo piano dello stabile con conseguente aumento del volume e della superficie utile interna all'appartamento;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D4 (Planimetria Catastale Sub 4), 13 M1 (Pianta di Confronto) e 13 M5 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di aggiornamento DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna.

Costi stimati: € 500.

CORPO B - "Piano Secondo" – Sub 5:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati nella planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;
- Presenza di una Tettoia in Legno rimovibile e aperta su tre lati insistente sul grande balcone prospiciente Via V. Gurnaccia 51;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D5 (Planimetria Catastale Sub 5), 13 M2 (Pianta di Confronto) e 13 M6 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di aggiornamento DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna (Appartamento di tipo civile A/2).

Presentazione di nuovo DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna (Tettoia in Legno in Categoria Catastale C/7).

Costi stimati: € 1000 (Due pratiche distinte).

CORPO C - "Piano Terra" – Sub 1:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.



Le difformità consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto alla planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D2 (Planimetria Catastale Sub 1), 13 M3 (Pianta di Confronto) e 13 M7 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di aggiornamento DOCFA (con cambio di destinazione d'uso da C/6 ad A/2) presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna.

Costi stimati: € 500.

CORPO D – “Piano S1” – Sub 3:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto alla planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D3 (Planimetria Catastale Sub 3), 13 M4 (Pianta di Confronto) e 13 M8 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di aggiornamento DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna.

Costi stimati: € 500.

Totale stimato per l'aggiornamento catastale dei quattro sub sopra indicati pari a 2500 €.



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 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:

Allegato 13 D12 Calcolo Sup. Commerciale:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogeneizzata
Abitazione A/2 Corpo A - Sub 4	mq.	144,71	100%	144,71
Balconi Corpo A - Sub 4	mq.	25,00	30%	7,50
Balconi (Eccedenza oltre 25 mq) Corpo A - Sub 4	mq.	52,86	10%	5,28
		222,57 mq. Lordi		157,49 mq. Commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogeneizzata
Abitazione A/2 Corpo B - Sub 5	mq.	125,13	100%	125,13
Balconi Corpo B - Sub 5	mq.	25,00	30%	7,50
Balconi (Eccedenza oltre 25 mq) Corpo B - Sub 5	mq.	69,42	10%	6,94
		219,55 mq. Lordi		139,57 mq. Commerciali
Portico Comune Corpi A-B-C - Sub 4-5-1	mq.	25,00	35%	8,75
Portico Comune (Eccedenza oltre 25 mq) Corpi A-B-C - Sub 4-5-1	mq.	8,00	10%	0,80
Corte Comune Corpi A-B-C-D - Sub 4-5-1-3	mq.	25,00	10%	2,50
Corte Comune (Eccedenza oltre 25 mq) Corpi A-B-C-D - Sub 4-5-1-3	mq.	190,00	2%	3,80
		248,00 mq. Lordi		15,85 mq. Commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogeneizzata
Autorimessa C/6 Corpo C - Sub 1	mq.	91,54	100%	91,54
Autorimessa C/6 Corpo D - Sub 3	mq.	167,54	100%	167,54
		259,08 mq. Lordi		259,08 mq. Commerciali



9 – STIMA:

9.1. Criterio di stima

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 (come valore di mercato di partenza, tabella OMI dell'agenzia delle entrate) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, affiancato ed implementato da un calcolo analitico tramite coefficienti di merito.

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.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **Provincia di Enna**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **Anno 2023 – Semestre 1**

Comune: **Pietraperzia**

Fascia/Zona: **Periferica/VIA G.AMENDOLA – VIALE DEI PINI – VIALE DELLA LIBERTA'**

Valore mercato "Abitazioni Civili" prezzo min. **450** / prezzo max. **650** (Euro/mq)

Valore di locazione "Abitazioni Civili" prezzo min. **1,5** / prezzo max. **2,2** (Euro/mq x mese)

Valore mercato "Autorimesse" prezzo min. **200** / prezzo max. **300** (Euro/mq)

Valore di locazione "Autorimesse" prezzo min. **1** / prezzo max. **1,5** (Euro/mq x mese)

Estratto dalla banca dati Sister: (Estratto dell'allegato 13 D13)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: PIETRAPERZIA

Fascia/zona: Periferica/VIA G. AMENDOLA - VIALE CADUTI DI VIA FANI - VIALE DEI PINI - VIALE DELLA LIBERTA'

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	450	650	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	200	300	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	250	370	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	600	850	L	2,1	3	L



9.3. Valutazione Corpi A-B-C-D:

Premessa:

Per tutti e quattro i sub sopra citati è stata calcolata la superficie commerciale specifica poiché ognuno di essi possiede caratteristiche diverse che comportano l'applicazione di coefficienti di merito specifici caso per caso.

Inoltre sempre per quanto riguarda tutti e quattro i sub dalla documentazione agli atti, sia catastale che tecnico-urbanistica, si evince come la pertinenza relativa alla "Corte Comune" appartenga a tutti e quattro i "Corpi" oggetto di stima. Per tale ragione nel calcolare il totale della superficie commerciale di ognuno dei quattro sub si terrà conto di 1/4 del totale della superficie relativa alla "Corte Comune" indicata nell'allegato n° 13 D12.

Mentre per quanto riguarda il "Portico Comune" (Vedi sempre All. 13 D12) il totale della superficie calcolata verrà ripartito in tre quote uguali ai sub 4, 5 ed 1, poiché risulta pertinenza solo di questi tre "Corpi".

In fine nonostante all'atto di primo accesso il "Corpo C - Sub 1" non risulti effettivamente un'autorimessa ma piuttosto come un'appartamento di tipo civile, completo in tutte le sue parti, lo scrivente procederà alla stima dello stesso applicandovi un valore commerciale al metro quadrato riferito al massimo valore di mercato indicato nella tabella OMI (All. 13 D13) relativo proprio alla categoria autorimessa.

9.3A_1 - CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" - Sub 4:

Superficie Commerciale Totale del Corpo A = 162,25 mq.

"Coefficienti di merito" sono relativi alle caratteristiche dell'immobile in esame come:

- **Tipologia Costruttiva: +10%** per tutte le tipologie di case indipendenti (Case Singole, Ville, Villette a schiera, Bifamiliari);
- **Età costruttiva e finiture esterne:** Edificio esistente da oltre 40 anni -5% (Stato di conservazione Buono all'esterno, eccetto alcune zone dei sotto-balconi e dei cornicioni lungo le linee di gronda, che risultano degradati);
- **Coefficiente di Piano: 0%** (Non considerato visto che tale coefficiente si applica solo in appartamenti facenti parte di stabili condominiali);
- **Finiture interne e stato di conservazione:** Edificio Buono Stato **0%** (Distribuzione interna accettabile per cui al coefficiente di merito non è stato aggiunto o sottratto nulla);
- **Classe Energetica:** Classe B e C **0%** (Nello specifico l'immobile risulta avere una certificazione energetica redatta l'11/01/2024, dallo scrivente Arch. Domenico Branciforte che la colloca appunto in classe C);
- **Esposizione e Vista:** Esposizione diretta ai raggi solari nell'intero arco della giornata **+10%**, Vista Esterna **+5%** (Vedi Foto n° 2 dell'allegato 13_E Foto Esterne);



- **Comodità di accesso ai servizi Comunali ed Urbani:** Periferica -10%;
- **Stato Locativo:** 0% (Abitazione in uso al proprietario stesso);

Totale Coefficiente di Merito = +10% (Positivo Tot. +25%, Negativo Tot. -15%).

9.3A_2 - "Calcolo del Valore di Vendita" Corpo A - "Piano Primo e Piano Terra" – Sub 4 :

E' stato considerato un Valore di Mercato medio-alto rispetto al sistema "OMI" dell'Agenzia delle Entrate (all. 13 D13 di codesta stima, Valore di Mercato OMI €/mq Min 450 € - Max 650 €).

Visto il buono stato di rifinitura interno ed esterno dell'appartamento al primo piano dello stabile, codesto tecnico ha preso in considerazione un valore medio-alto per la conseguente stima immobiliare, ovvero pari a 600 €/mq.

"Detto ciò si procede al definitivo calcolo del Valore di Vendita del Corpo A"

Valore di Vendita: $162,25 \text{ mq} \times 600 \text{ €} = 97.350 \text{ €} + 9.735 \text{ €} (+10 \%) = \mathbf{107.085 \text{ €}}$;

Tale valore si riferisce al solo Corpo A e comprende anche le relative pertinenze.

9.3A_3 - CORPO B - "Piano Secondo" – Sub 5:

Superficie Commerciale Totale del Corpo B = 144,33 mq.

"**Coefficienti di merito**" sono relativi alle caratteristiche dell'immobile in esame come:

- **Tipologia Costruttiva: +10%** per tutte le tipologie di case indipendenti (Case Singole, Ville, Villette a schiera, Bifamiliari);
- **Età costruttiva e finiture esterne:** Edificio esistente da oltre 40 anni -5% (Stato di conservazione Buono all'esterno, eccetto alcune zone dei sotto-balconi e dei cornicioni lungo le linee di gronda, che risultano degradati);
- **Coefficiente di Piano: 0%** (Non considerato visto che tale coefficiente si applica solo in appartamenti facenti parte di stabili condominiali);
- **Finiture interne e stato di conservazione:** Edificio Buono Stato -5% (Distribuzione interna accettabile ma dallo stato dei luoghi rilevato risulta da ristrutturare il secondo servizio igienico, per cui al coefficiente di merito è stato sottratto un 5%);
- **Classe Energetica:** Classe B e C **0%** (Nello specifico l'immobile risulta avere una certificazione energetica redatta l'12/01/2024, dallo scrivente Arch. Domenico Branciforte che la colloca appunto in classe C);
- **Esposizione e Vista:** Esposizione diretta ai raggi solari nell'intero arco della giornata **+10%**, Vista Esterna **+5%** (Vedi Foto n° 2 dell'allegato 13_E Foto Esterne);



- **Comodità di accesso ai servizi Comunali ed Urbani:** Periferica -10%;

- **Stato Locativo:** 0% (Abitazione in uso al proprietario stesso);

Totale Coefficiente di Merito = +5% (Positivo Tot. +25%, Negativo Tot. -20%).

9.3A_4 - "Calcolo del Valore di Vendita" Corpo B - "Piano Secondo" - Sub 5:

E' stato considerato un Valore di Mercato medio-alto rispetto al sistema "OMI" dell'Agenzia delle Entrate (all. 13 D13 di codesta stima, Valore di Mercato OMI €/mq Min 450 € - Max 650 €).

Visto il buono stato di rifinitura interno ed esterno dell'appartamento al primo piano dello stabile, codesto tecnico ha preso in considerazione un valore medio-alto per la conseguente stima immobiliare, ovvero pari a 600 €/mq.

"Detto ciò si procede al definitivo calcolo del Valore di Vendita del Corpo B"

Valore di Vendita: $144,33 \text{ mq} \times 600 \text{ €} = 86.598 \text{ €} - 4.329,90 \text{ €} (-5 \%) = \mathbf{82.268,10 \text{ €}}$;

Tale valore si riferisce al solo Corpo B e comprende anche le relative pertinenze.

9.3A_5 - "Calcolo del Valore di Vendita" Corpo C - "Piano Terra" - Sub 1:

E' stato considerato un Valore di Mercato medio rispetto al sistema "OMI" dell'Agenzia delle Entrate (all. 13 D13 di codesta stima, Valore di Mercato OMI €/mq Min 200 € - Max 300 €).

"Detto ciò si procede al definitivo calcolo del Valore di Vendita del Corpo C"

Valore di Vendita: $96,30 \text{ mq} \times 300 \text{ €} = \mathbf{28.890 \text{ €}}$;

Tale valore si riferisce al solo Corpo C e comprende anche le relative pertinenze.

9.3A_6 - "Calcolo del Valore di Vendita" Corpo D - "Piano S1" - Sub 3:

E' stato considerato un Valore di Mercato medio rispetto al sistema "OMI" dell'Agenzia delle Entrate (all. 13 D13 di codesta stima, Valore di Mercato OMI €/mq Min 200 € - Max 300 €).

"Detto ciò si procede al definitivo calcolo del Valore di Vendita del Corpo D"

Valore di Vendita: $169,12 \text{ mq} \times 250 \text{ €} = \mathbf{42.280 \text{ €}}$;

Tale valore si riferisce al solo Corpo D e comprende anche la relativa pertinenza (Corte Comune).



Allegato 13 D14 Riepilogo del Valore di Mercato Finale:

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie Commerciale	Valore mq.	Coefficiente di Merito	Valore Finale
Abitazione di Tipo Civile Corpo A - Sub 4	A/2	162,25 mq	600 €/mq	+10% (9.735 €)	97.350 € + 9.735 € = <u>107.085 €;</u>
Abitazione di Tipo Civile Corpo B - Sub 5	A/2	144,33 mq	600 €/mq	-5% (4.329,90 €)	86.598 € - 4.329,90 € = <u>82.268,10 €;</u>
Autorimessa Corpo C - Sub 1	C/6	96,30 mq	300 €/mq	0%	96,30 mq*300 € = <u>28.890 €;</u>
Autorimessa Corpo D - Sub 3	C/6	169,12 mq	250 €/mq	0%	169,12 mq*250 € = <u>42.280 €;</u>
Valore di Vendita Complessivo					<u>260.523,10 €;</u>

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

9.5. Valore Lotto 1 (Comprensivo dei Corpi A-B-C-D):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 260.523,10;**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 260.523,10;**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi **€ 26.052,31;**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica-edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative **€ 12.000;**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni da **Occupato: € 222.470,79 (*n.b).**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni da **LIBERO: € 233.594,33 (*n.b)**

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. (INCREMENTO del valore da Libero rispetto al valore da occupato pari al 5%).



10 – GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Omesso, l'immobile non risulta locato.

11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA':

Omesso poichè l'immobile risulta essere interamente pignorato.



12 - CRITICITA' DA SEGNALARE:

Riepilogo delle principali criticità:

1) **L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti indicati in perizia;**

2) **Difformità Urbanistico-Edilizie:**

CORPO A - "Piano Primo e Piano Terra" – Sub 4:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati negli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia;

- Demolizione di una sezione di muratura diOMPagnamento esterna e conseguente chiusura di parte del terrazzo-porticato esistente sul balcone del primo piano dello stabile con conseguente aumento del volume e della superficie utile interna all'appartamento;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D4 (Planimetria Catastale Sub 4), 13 M1 (Pianta di Confronto) e 13 M5 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO B – "Piano Secondo" – Sub 5:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati negli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia;

- Presenza di una Tettoia in Legno rimovibile e aperta su tre lati insistente sul grande balcone prospiciente Via V. Gurnaccia 51;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D5 (Planimetria Catastale Sub 5), 13 M2 (Pianta di Confronto) e 13 M6 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO C – "Piano Terra" – Sub 1:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato negli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto agli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia.

Tale abuso si configura in un cambio di destinazione d'uso con un notevole aggravio del peso urbanistico della nuova unità rilevata, consistente in un appartamento di civile abitazione rifinito in ogni sua parte e comprensivo di tutti gli impianti tecnico sanitari. Inoltre c'è da sottolineare che tutti gli ambienti rilevati rispettano gli standard minimi di superficie come anche quelli aero-illuminanti necessari all'ottenimento del necessario attestato di Abitabilità.



Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D2 (Planimetria Catastale Sub 1), 13 M3 (Pianta di Confronto) e 13 M7 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO D – “Piano S1” – Sub 3:

Al sopralluogo l'autorimessa non risultava conforme agli elaborati allegati alle concessioni edilizie presenti negli archivi comunali.

Gli abusi consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto agli elaborati presenti negli atti ufficiali del Comune di Pietraperzia.

Le difformità riscontrate potrebbero tranquillamente rientrare nella tolleranza del 2%, (Trattasi di difformità edilizie non rilevanti ovvero quelle in cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia a patto che sia contenuto appunto nel 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo. Quindi si classificano come scostamenti dai parametri autorizzati talmente minimi che non sono qualificabili come illeciti edilizi e non richiedono alcuna sanatoria), ma visto che, all'atto del sopralluogo, è possibile accedere al vano autorimessa attraverso due grandi accessi carrabili, rispetto all'unico presente negli atti ufficiali al Comune di Pietraperzia, lo scrivente configura questa difformità come la più grave (modifica di prospetto) e quindi anche per questo sub si auspica una sanatoria appropriata.

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D3 (Planimetria Catastale Sub 3), 13 M4 (Pianta di Confronto) e 13 M8 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono tutte sanabili mediante:

Presentazione presso il Comune di Pietraperzia di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Totale stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero immobile pari a 9500 €.

3) Difformità Catastali:

CORPO A - “Piano Primo e Piano Terra” – Sub 4:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati nella planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;

- Demolizione di una sezione di muratura diOMPagnamento esterna e conseguente chiusura di parte del terrazzo-porticato esistente sul balcone del primo piano dello stabile con conseguente aumento del volume e della superficie utile interna all'appartamento;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D4 (Planimetria Catastale Sub 4), 13 M1 (Pianta di Confronto) e 13 M5 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO B – “Piano Secondo” – Sub 5:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.



Le difformità consistono in:

- Demolizione di tramezzi interni con conseguente modifica dei vani stanza originariamente indicati nella planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;
- Presenza di una Tettoia in Legno rimovibile e aperta su tre lati insistente sul grande balcone prospiciente Via V. Gurnaccia 51;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D5 (Planimetria Catastale Sub 5), 13 M2 (Pianta di Confronto) e 13 M6 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO C – "Piano Terra" – Sub 1:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto alla planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D2 (Planimetria Catastale Sub 1), 13 M3 (Pianta di Confronto) e 13 M7 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

CORPO D – "Piano S1" – Sub 3:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità consistono in:

- Presenza di tramezzi interni con conseguente modifica del vano unico, originariamente indicato come autorimessa, rispetto alla planimetria catastale attualmente esistente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate;

Vedi nel dettaglio gli allegati n° 13 D3 (Planimetria Catastale Sub 3), 13 M4 (Pianta di Confronto) e 13 M8 (Pianta dello Stato di Fatto Quotata) a codesta perizia di stima.

sono regolarizzabili mediante:

Corpi A e D tramite presentazione di aggiornamento DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna.

Corpo B tramite presentazione di due aggiornamenti DOCFA presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna (Appartamento di tipo civile A/2 e Tettoia in Legno in Categoria Catastale C/7).

Corpo C tramite presentazione di aggiornamento DOCFA (con cambio di destinazione d'uso da C/6 ad A/2) presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna.

Totale stimato per l'aggiornamento catastale dei quattro sub sopra indicati pari a 2500 €.



Il sottoscritto Arch. **Domenico Branciforte** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore esecutato Sig. [REDACTED] a mezzo PEC mentre all'altra comproprietaria, Sig.ra [REDACTED] tramite 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: 13/01/2024

l'Esperto Nominato
(Arch. Domenico Branciforte)
f.to digitalmente

13 - ALLEGATI:

Breve elenco sintetico dei principali allegati alla seguente perizia di stima:

13_A da 1 a 6 – Concessione edilizia n 123/1985 e relativi allegati;

13_B da 1 a 8 – Concessione edilizia in Variante n 54/1990 e relativi allegati;

13_C da 1 a 6 - Abitabilità/Agibilità n 10/1991 e relativi allegati;

13_D da 1 a 14 – Visure Storiche, Planimetrie Catastali, Certif. Stato di Famiglia, Estratto Atto di matrimonio, Richiesta Accesso gli Atti Dipartimento Energia Sicilia, Isp. Ipot. per Nominativo di Entrambi i Debitori, Isp. Ipot. per Immobile, Tab. Calcolo Sup. Commerciale, Tab. OMI, Tab. Valore Finale;

13_E Foto Esterne;

13_F Foto Interne PT e P1° Sub 4;

13_G Foto Interne P2° Sub 5;

13_H Foto Interne PT Sub 1;

13_I Foto Interne PS1° Sub 3;

13_L Certificazione Energetica (APE - Corpo A - Piano Primo) Sub 4;

13_M da 1 a 4 Piante di Confronto con Planimetrie Catastali, da 5 a 8 Piante dello Stato di Fatto Quotate;

