

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 9/2024 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: n. 2 unità immobiliari in Nicosia via Archimede n.1



Enna, li 12 febbraio 2025

[REDACTED]
[REDACTED]

INDICE SINTETICO

LOTTO 1 - Dati Catastali

Corpo A – Unità Immobiliare n. 1 - Appartamento

Beni in Comune di NICOSIA, via ARCHIMEDE n. 1 – Piano Terra

Categoria: A/2 (Abitazione di tipo civile) – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – R.C. € 352,48

Dati Catastali: foglio 89, particella 725, subalterno 6

Corpo B – Unità Immobiliare n. 2 – Box auto

Beni in Comune di NICOSIA, via ARCHIMEDE n. 1 – piano S1

Categoria: C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) – Cl. 7 – Cons. 19 mq – R.C € 62,80

Dati Catastali: foglio 89, particella 725, subalterno 23

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo del 13/12/2024 occupato da [REDACTED] debitore esecutato.

Corpo B: al sopralluogo del 13/12/2024 occupato da [REDACTED], debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere: Nessuno (corpo A e corpo B)

Comproprietari: Nessuno (corpo A e corpo B)

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo A – Unità immobiliare 1 - Appartamento

da libero: € 98.275,00

da occupato: € 98.275,00

Corpo B – Unità immobiliare 2 – Box auto

da libero: € 7.938,00

da occupato: € 7.938,00

Prezzo totale LOTTO 1 (unico – n. 2 unità immobiliari) al netto delle decurtazioni

da libero: € 106.213,00

da occupato: € 106.213,00

LOTTO 1 (unico)

1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo A – Unità Immobiliare n. 1

1.1. *Descrizione del bene*

In Comune di NICOSIA (EN) via ARCHIMEDE n 1 (catastralmente via Nazionale n. 126) - Appartamento (Pal. D1) ad uso abitazione posto al piano terra composto da quattro locali oltre cucina, due servizi, due terrazzi, un balcone, corte (con riserva idrica) e posto macchina scoperto in area condominiale adibita a parcheggio.

1.2. *Quote e tipologia del diritto pignorato*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1 dati identificativi: Fg. 89 part. 725 sub. 6 dati classamento: Categoria A2 (abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: Via Nazionale n. 126, piano terra

Dati derivanti da: visura catastale del 20/05/2024

1.4. *Coerenze*

Lo stato dell'appartamento visionato è coerente con la rappresentazione riportata nella planimetria catastale e con i dati di classamento riportati in visura. Analoga considerazione per il posto auto scoperto e la corte esterna riportati nella planimetria.

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

Non rilevate

Corpo B – Unità immobiliare n. 2

1.1. *Descrizione del bene*

In Comune di NICOSIA (EN) via ARCHIMEDE n 1 – (catastralmente via Nazionale n. 126) - Autorimessa (box auto) (Pal. D1) posto al piano interrato, sottostante l'appartamento Fg. 89 part. 726 sub 6 [REDACTED], composto da un unico ambiente.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] dati identificativi: Fg. 89 part. 725 sub. 23 dati classamento: Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 7, Consistenza 19 m²

Indirizzo: Via Nazionale n. 126, piano S1

Dati derivanti da: visura catastale del 20/05/2024

1.4. Coerenze

Lo stato del box visionato è coerente con la rappresentazione riportata nella planimetria catastale e con i dati di classamento riportati in visura.

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

Non rilevate

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (all. 1)

In Comune: di Nicosia, centro urbano;

Fascia/zona: La zona si trova sul margine Ovest dell'abitato, lungo la via Nazionale (SS 117) proveniendo da Enna;

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: attività commerciali (supermercati, negozi ecc) ed artigianali;

Principali collegamenti pubblici: in prossimità di fermata dei bus di linea che collegano Nicosia ad altri centri urbani;

Collegamento alla rete autostradale: A 19 (Palermo – Catania) “Ponte cinque archi” (dir. Palermo) Km 43 – “Agira” (dir. Catania) Km. 42; A 20 (Messina – Palermo) “S. Stefano di Camastra” Km 50;

2.2. *Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)*

Edificio: struttura in linea (ex Lotto D) che denota 3 corpi, con 4 piani fuori terra ciascuno, copertura ed un piano seminterrato, costruito negli anni '90 del secolo scorso; I beni in oggetto si trovano nel primo corpo "Pal. D1", piano terra e S1;

Struttura portante: in cemento armato e tamponamenti in laterizio;

Facciate: con finitura ad intonaco colorato con linea marcapiano, fascia basamentale e vano scala con rivestimento in lastre di pietra; balconi in calcestruzzo a faccia vista e ringhiera metallica;

Accesso: portone in legno con specchiature bugnate;

Scala interna: a 3 rampe per piano intorno al vano ascensore con gradini rivestiti in marmo;

Ascensore: presente;

Condizioni generali dello stabile: normali;

2.3. *Caratteristiche descrittive interne (all. 4)*

Corpo A – Unità immobiliare n. 1 - APPARTAMENTO

Descrizione: Abitazione di tipo civile, posta al piano terra, composta da ingresso, dal quale si accede alla cucina, e che immette direttamente nel soggiorno che, tramite un disimpegno, distribuisce tre camere (letto, studio, camera), bagno e lavanderia/servizio igienico. Sono presenti due ampi terrazzi sugli affacci liberi opposti (NO-SE) ed un balcone sull'altro lato (NE). Attengono all'appartamento anche un ulteriore spazio esterno (corte) che ospita una riserva idrica e il posto macchina scoperto (identificato da strisce bianche n. 6) in area condominiale asfaltata adibita a parcheggio antistante l'edificio.

Caratteristiche:

Esposizione: tripla libera (NO, NE, SE), lato SO in aderenza;

Pareti: generalmente tinteggiate con alcune realizzate in maniera più ricercata; rivestite in ceramica nel bagno e nella lavanderia (fino ad altezza 2 metri circa) ed in due pareti della cucina (una fino ad altezza 2 metri circa e nell'altra apprezzabile nello spazio tra il piano cottura/lavoro e il sotto pensili);

Pavimenti: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni: in legno con vetri e persiane;

Porta d'accesso: blindata con rivestimento in legno;

Porte interne: in legno con specchiature cieche, verniciate color legno;

Impianto citofonico: presente;

Impianto elettrico: sotto traccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas installata (non funzionante) in apposito vano in terrazza e corpi radianti in alluminio;

Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas dell'impianto di riscaldamento (non funzionante), in atto prodotta con boiler elettrico;

Bagno: attrezzato con vaso, bidet, lavandino e vasca;

Lavanderia/servizio igienico: attrezzato con pilozza, vaso e bidet;

Impianto di condizionamento: non presente – si annota la presenza di un apparecchio monosplit con unità esterna installato nella cucina non funzionante;

Altezza dei locali: 3,30 metri circa;

Condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni d'uso con sporadiche tracce di umidità di risalita in alcune pareti e di condensa in qualche angolo di soffitto.

Corpo B – Unità immobiliare n. 2 – BOX AUTO

Descrizione: Autorimessa (box auto) posto al piano interrato, sottostante l'appartamento Corpo A, composto da un unico ambiente capace di accogliere un'autovettura, con accesso carrabile dalla corsia condominiale, alla quale si accede sia dall'interno, tramite la scala condominiale e sia dall'esterno tramite rampa carrabile condominiale.

Caratteristiche

Accesso: unico carrabile da corsia condominiale;

Pareti: tinteggiatura;

Pavimento: piastrelle in ceramica;

Porta d'accesso: in metallo tipo basculante;

Impianto elettrico: sotto traccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Condizioni generali: buone condizioni d'uso con qualche traccia di umidità di risalita in alcune pareti.

2.4. Breve descrizione della zona

Descrizione: Trattasi di zona residenziale in area di espansione del nucleo urbano.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 5)

Descrizione: [REDACTED]
[REDACTED] la caldaia a metano installata non era funzionante [REDACTED] con la presenza di un condizionatore installato nella cucina e stufa a gas con bombola a ruote. In atto anche il condizionatore appare non funzionante. Per tale situazione il Giudice ha autorizzato un ausiliario che dopo apposita ispezione condotta il 13/12/2024, ha verificato e attestato la non funzionalità sia della caldaia

a gas sia del condizionatore per cause derivanti probabilmente dalla componentistica elettronica, la cui eventuale e se possibile riparazione andrebbe valutata, considerata anche la vetustà delle apparecchiature, in rapporto alla integrale sostituzione delle stesse. Sulla scorta di tale pare il sottoscritto esperto, per come anche assentito dal Giudice, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con impianto simulato ottenendo la collocazione dell'appartamento in classe "G".

Il Certificato è stato registrato sul sito APESICILIA.ENEA.IT con il n. 20250128-086012-27428 e viene allegato alla presente relazione peritale. (all. 5.7)

Si annota che nel titolo di acquisto dell'esecutata è allegato un APE redatto il 23/02/2015 per il quale non sono stati rinvenuti aggiornamenti.

2.6. *Certificati di conformità degli impianti*

Descrizione: [REDACTED], non [REDACTED] indicazioni circa eventuali certificazioni degli impianti (elettrico e idrico) installati nell'appartamento. Si rileva che l'appartamento è stato realizzato agli inizi dell'epoca che rese obbligatorie le certificazioni di conformità (1990) e pertanto è plausibile ritenere che tali certificazioni siano state, nei vari trasferimenti, intese come ricomprese all'interno del più ampio "certificato di agibilità e abitabilità" generale dell'intero edificio di cui si parlerà più avanti. Si evidenzia ulteriormente che non appaiono visibili modifiche condotte sugli impianti dell'appartamento e che è installato un interruttore differenziale.

Si annota che nel titolo di acquisto dell'esecutata è dichiarato che i venditori precedenti non assumevano responsabilità circa la conformità degli impianti tecnologici installati e che comunque l'acquirente (l'attuale esecutata) doveva farsi carico dell'eventuale adeguamento esonerando il venditore dal consegnare documentazione tecnica.

2.7. *Certificazioni di idoneità statica*

Descrizione: Per l'edificio nella sua interezza, per come si rileva dal Certificato di agibilità ed abitabilità rilasciato dal Comune di Nicosia, risulta il collaudo delle strutture in c.a. redatto dall'ing. [REDACTED] e conseguente certificato di conformità delle strutture rilasciato dal Genio Civile di Enna il 18/04/1996.

3 – STATO OCCUPATIVO

3.1. *Detenzione del bene*

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/05/2024 unitamente al Custode giudiziario [REDACTED], nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni (appartamento e box auto) grazie all'esecutata [REDACTED], la stessa ha dichiarato di detenerlo unitamente al coniuge [REDACTED], al figlio e

alla madre convivente. Nei beni si rileva la presenza di mobili e arredi di tipo per abitazione (cucina, tavoli, letti, armadi, divani, sedie, credenze ecc) in normali condizioni d'uso. Analoga situazione è stata riscontrata nel successivo sopralluogo eseguito il 13/12/2024.

3.2. *Esistenza contratti di locazione*

[REDACTED], non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura, ma i beni sono detenuti dalla stessa proprietaria esecutata.

4- PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti [REDACTED], implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, alla data del 20/05/2024 si evince:

4.1. *Attuali proprietari*

[REDACTED]

4.2. *Precedenti proprietari*

[REDACTED]

[REDACTED]

3) [REDACTED]

A margine di tale sezione si riporta che in copia del titolo di proprietà della esecutata (all. 6) all'art. 3 – precisazioni sugli immobili – e nella Nota di Trascrizione – Sez. D - è riportato, tra l'altro, che la proprietà in questione comprende anche:

- 1) *“... quota indivisa pari a 22,9/1000 ... della stradella (in parte oggi denominata via Archimede) catastalmente estesa nell'intero mq. 507 ... posta a servizio degli edifici costruiti sui lotti “C” e “D”, che si diparte dalla strada statale già via Nazionale e con andamento rettilineo arriva al lotto “C” ... censita al Catasto Terreni del comune di Nicosia Foglio di mappa 89 – Mapp. 724 Ha: 00.05.07 ...”*
- 2) *“... quota indivisa pari a 22,9/1000 ... del tratto di terreno di pianta rettangolare catastalmente esteso nell'intero mq. 293 ...avente destinazione di zona verde a servizio esclusivamente dell'edificio-lotto “C” e dell'edificio-lotto “D” ... censita al Catasto Terreni del comune di Nicosia Foglio di mappa 89 – Mapp. 723 Ha: 00.02.93 ...”*

Dette quote proprietarie sulle particelle 724 e 723, pur essendo sostanzialmente ricomprese tra le parti comuni condominiali (stradella – via Archimede – e area a verde), di fatto a tutt'oggi risultano ancora catastalmente intestate ad altre ditte private (persone fisiche) e non sono ricomprese tra i beni oggetto prima di mutuo e poi del presente pignoramento.

5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti [REDACTED]

[REDACTED] implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, alla data del 20/05/2024 si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure Penali: Non presenti

Convenzioni matrimoniali, prov. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: Non presenti

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Non pertinente

Eventuali note: =====

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

- Iscrizioni

- Iscrizione NN 6105/391 del 03/08/2015, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

- Pignoramenti

Pignoramento del 29/01/2024 rep. n. 33 trascritto il 12/02/2024 ai nn. 1174/1025 [REDACTED]

- Trascrizioni

- Trascrizione NN 1174/1025 del 12/02/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Enna con sede in Enna (EN) in data 29/01/2024 Rep. n. 33 a favore di [REDACTED]

- Altre trascrizioni: non rinvenute

5.3. *Eventuali note/osservazioni*: Nessuna

6 – CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile fa parte del condominio denominato "Archimede pal. D1" [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono (all. 7.1)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: (appartamento + posto auto) 127

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Millesimi scala (tab. B): (appartamento + posto auto): 60

Millesimi ascensore (tab. C): (appartamento + posto auto): 60

6.1. *Spese di gestione condominiale*

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate. Le stesse sono riferite alla complessiva consistenza della proprietà (appartamento + box auto):

Spese ordinarie di gestione immobile anno 2023 (bilancio consuntivo): € 231,32

Spese ordinarie di gestione immobile anno 2024 (bilancio preventivo): € 300,84

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 1 ^ rata bilancio preventivo 2024 di € 103,84. Alla data del 02/10/2024 risultava scaduta e non pagata anche la 2 ^ rata di € 150,42 per un totale annuo 2024 di € 254,26.

Alla data del 30/06/2024 non risultano spese straordinarie già deliberate;

6.2. *Cause in corso*: nessuna

6.3. *Eventuali problematiche strutturali*: Non sono segnalati problemi strutturali, ma solo esigenze manutentive che riguardano ammaloramenti nei balconi.

Per il tramite del Legale dell'esecutata è stato acquisito il verbale di assemblea del condominio del 24/01/2025 che approva il bilancio consuntivo anno 2024 e il bilancio preventivo anno 2025 con i relativi piani di riparto. La stessa approva una spesa straordinaria di complessivi € 600 oltre IVA per la messa a norma dell'impianto elettrico condominiale, da ripartire, ed una ulteriore spesa comprensiva di oneri e IVA di circa € 1.600, da ripartire, per spese tecniche connesse alle esigenze manutentive straordinarie del fabbricato.

6.4. *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: non rilevati

6.5. *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili*: Sì.

L'accesso al fabbricato "Pal. D1" dallo spazio esterno condominiale carrabile presenta n. 5 gradini. L'ultima Autorizzazione Edilizia (n. 66 del 16/06/1995) prescrive espressamente la realizzazione di rampa per disabili per l'accesso al piano rialzato.

6.6. *Supercondominio*

L'immobile fa altresì parte del super condominio denominato "Archimede" (area esterna e servizi comuni) amministrato dallo [REDACTED]

[REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono (all. 7.2)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: (appartamento) 20,40

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: (garage) 2,50

6.7. Spese di gestione supercondominio

Spese ordinarie di gestione immobile annue: € 65,00/70,00 circa

Spese condominiali non pagate alla data del 31/12/2023 € 130,44 così distinte:

Appartamento:

Anno 2021 € 20,54

Anno 2022 € 31,94

Anno 2023 € 65,71

Garage:

Anno 2023 € 12,25

Alla data del 01/07/2024 sono state deliberate (seduta del 27 gennaio 2023) spese straordinarie per ripristino cancelli esterni per una quota preventivata di € 253,60 non pagata e che in ogni caso i lavori hanno richiesto somme maggiori ancora in Corso di riparto.

6.5. Cause in corso: nessuna

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

7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

L'intero edificio condominiale ove sono i beni oggetto di procedura insiste sul lotto di terreno individuato con la lettera "D" nel Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Nicosia con Deliberazione n. 181 assunta dal Consiglio Comunale di Nicosia nella seduta del 09/07/1990, disciplinato dalla convenzione urbanistica tra il Comune di Nicosia e [REDACTED]

Il fabbricato (Pal. D1) di cui sono parte i beni in oggetto, unitamente all'intero edificio denominato "Lotto D" del quale fa parte, risulta autorizzato dal Comune di Nicosia con Concessione Edilizia n. 96/90 (prot. n. 2488 – pratica n. 3182-R) rilasciata il 27/11/1990, volturata a favore [REDACTED], prorogata il 08/03/1995 e successive Autorizzazioni in variante n. 65 e 66 entrambe rilasciate il 16/06/1995;

Per lo stesso è stato rilasciato certificato di agibilità e abitabilità n. 20 – pratica n. 3182/R - in data 27/10/1997.

La collocazione del serbatoio di acqua potabile nella corte dell'appartamento è stata autorizzata con Autorizzazione rilasciata dal Comune di Nicosia il 07/04/2004.

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

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 66 del 16/06/1995;
- Certificato di agibilità ed abitabilità n. 20 del 27/10/1997;
- Dichiarazione di assenza di pratiche relative ad abusivismo edilizio.

7.2. *Conformità edilizia:*

Ai sopralluoghi sia l'appartamento sia il box auto risultavano conformi ai titoli abilitativi rinvenuti;

7.3. *Conformità catastale*

Al sopralluogo sia l'appartamento sia il box auto risultavano conformi alle planimetrie depositate al Catasto in data 09/06/1995.

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:

| LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 1 – APPARTAMENTO - PT | | | | |
|--|------|------------|---------------|--------------------------|
| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. omogeneizzata |
| Vani (principali e accessori) | mq | 111 | 100% | 111,0 |
| Terrazzo lato S-E (fino a 25 mq) | mq | 25 | 30% | 7,5 |
| Terrazzo lato S-E (oltre 25 mq) | mq | 42 | 10% | 4,2 |
| Terrazzo lato N-O (fino a 25 mq) | mq | 25 | 30% | 7,5 |
| Terrazzo lato N-O (oltre 25 mq) | mq | 3 | 10% | 0,3 |
| Balcone lato N-E | mq | 3 | 30% | 0,9 |
| Corte scoperta – lato S-E | mq | 17 | 10% | 1,7 |
| Posto auto scoperto – lato O | mq | 17 | 10% | 1,7 |
| | | | Somma | 134,8 |
| | | | TOTALE | m² 135 |

| LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 2 – BOX AUTO – PS1 | | | | |
|---|------|------------|---------------|-------------------------|
| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. omogeneizzata |
| Vani (principali e accessori) | mq | 21 | 100% | 21,0 |
| | | | TOTALE | m² 21 |

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. È stato altresì valutato e tenuto in conto anche il valore conclamato del bene in occasione dell'ultimo trasferimento oneroso (compravendita del 2015) in relazione ai valori correnti all'epoca per come riportati dall'OMI – anno 2015 - rilevando una valutazione orientata sotto il valore minimo unitario per l'appartamento e oltre il valore massimo per il box. Il confronto tra i valori unitari OMI del 2015 e i correnti denota un trend negativo medio di circa il 13% sugli appartamenti simili mentre il valore unitario dei box auto mostra un aumento medio del 30% circa.

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.

9.2. *Fonti d'informazione*

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024 (ultimo disponibile) – vedi intera tabella sottostante.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ENNA

Comune: NICOSIA

Fascia/zona: Suburbana/S.S. 120 - VIALE MAGNANA - VIA G. FALCONE - PIAZZA A. VOLTA - VIA PANOTTO - VIA P. BORSELLINO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

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 | Ottimo | 1100 | 1300 | L | 4 | 4,8 | L |
| Abitazioni civili | NORMALE | 850 | 1050 | L | 3 | 3,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 560 | 840 | L | 2 | 3 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 280 | 410 | L | 1,2 | 1,7 | L |
| Box | NORMALE | 420 | 630 | L | 1,7 | 2,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 970 | 1450 | L | 3,7 | 5,4 | L |

La soprastante tabella, estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate/OMI, è relativa agli specifici valori delle diverse tipologie di fabbricati individuati nel Comune: Nicosia nella zona proprio del fabbricato oggetto di stima, ubicato limitrofo alla via Panotto.

Nella fattispecie viene preso a riferimento la quotazione relativa a

Abitazioni civili in condizioni normali: valore di mercato MIN. €/mq 850 MAX €/mq 1.050

Box in condizioni normali: valore di mercato MIN. €/mq 420 MAX €/mq 630

Nell'ambito di tale forbice di valori, sulla scorta dei sopralluoghi condotti dal sottoscritto, della visione diretta dei luoghi e del contesto e delle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del fabbricato oggetto di stima si è ritenuto congruo, anche per le motivazioni esposte nei criteri di stima e per il dato consolidato nell'ultima compravendita dei beni (2015), attribuire i seguenti valori per unità di superficie lorda ragguagliata come prima determinata per determinare il valore intero:

UNITA' IMMOBILIARE 1 – APPARTAMENTO PT **VALORE ATTRIBUITO €/mq 850**

UNITA' IMMOBILIARE 2 – BOX AUTO PS1 **VALORE ATTRIBUITO €/mq 420**

9 3. Valutazione

| LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 1 – APPARTAMENTO - PT | | |
|--|----------------------|------------|
| SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq | PREZZO UNITARIO €/mq | VALORE € |
| 135 | 850 | 114.750,00 |

| LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 2 – BOX AUTO – PS1 | | |
|---|----------------------|-----------------|
| SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA mq | PREZZO UNITARIO €/mq | VALORE € |
| 21 | 420 | 8.820,00 |

Per quanto sopra si attribuisce all'intero LOTTO 1 il valore di stima complessivo di
 € (114.750,00 + 8.820,00) = **€ 123.570,00** (Euro centoventitremilacinquecentosettanta/00)

9.4. *Adeguamenti e correzioni della stima*

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

- LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 1 – APPARTAMENTO – PT

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi

Valore di stima € 114.750,00 – 10% = € 103.275,00

Sull'appartamento avendo accertato il non funzionamento del generatore di calore (caldaia a gas metano) si reputa opportuno decurtare dal valore anche la spesa necessaria per la sostituzione. Tale spesa viene determinata dal Prezzario Regionale vigente che all'art. SIC24_24.2.11.2 riporta l'importo per la fornitura e collocazione della caldaia pari ad € 3.981,37, prezzo che non prevede smontaggio, eventuale adeguamento e smaltimento dell'apparecchio installa e l'IVA, per cui si ritiene congruo stimare la complessiva spesa in € 5.000,00 onnicomprensivi per il ripristino della completa funzionalità dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria per cui il valore dell'appartamento viene rideterminato in € 103.275,00 - € 5.000,00 = **€ 98.275,00**. Pertanto

LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 1 – APPARTAMENTO – PT VALORE € 98.275,00

- LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 2 – BOX AUTO – PS1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi

Valore di stima € 8.820,00 – 10% = **€ 7.938,00**

Non si ritiene applicare ulteriori correttivi al valore e pertanto

LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE 2 – BOX AUTO – PS1 VALORE € 7.938,00

Non vi sono spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

Prezzo base d'asta LOTTO 1 (due unità immobiliari) al netto delle decurtazioni:

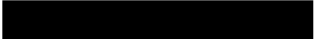
LIBERO € (98.275,00+7.938,00) = **€ 106.213,00** (Euro centoseimiladuecentotredici/00)

OCCUPATO: si conferma il valore di **€ 106.213,00** (Euro centoseimiladuecentotredici/00)

stante che l'immobile è in atto detenuto dalla stessa proprietaria esecutata in attesa del termine della procedura.

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.

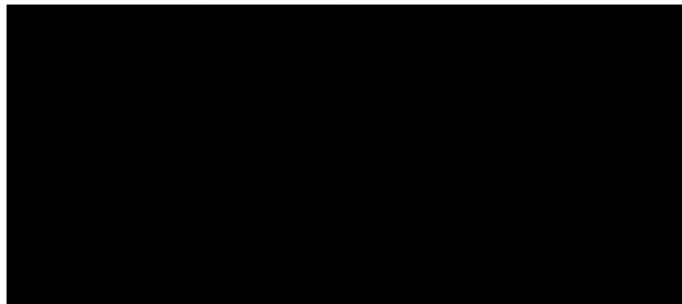
Non si evidenziano eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura ad eccezione, se tale valutata dal Giudice, di quanto segnalato a margine del Titolo 4 – Provenienza – relativamente alla quota di proprietà indivisa sulle partt. nn. 724 e 723 non oggetto di procedura esecutiva. Anche le problematiche e corrispondenze varie segnalate dalla parte esecutata e relative ad una pregressa vicenda collegata all'accesso all'area condominiale e alla collocazione di cancelli si ritiene non attengano direttamente all'immobile pignorato.

Il sottoscritto  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 per il tramite del Legale costituito.

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: 12 febbraio 2025



ALLEGATI (in fascicolo a seguire non disgiunto)

- 1) Localizzazione e cartografia generale
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica esterna
- 4) Documentazione fotografica interna
- 5) Documentazione impianti e APE
- 6) Copia titolo di proprietà dell'esecutata
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione tecnico urbanistica

Per le Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Manuali e guide - Agenzia delle Entrate si è fatto riferimento al sito agenziaentrate.gov.it