

ing. Vincenzo Lo Presti - via S. Tommaso n.6 - 94014 - Nicosia (En)
tel. 0935639912 – cell. 3388737497 - fax.1782219448
e-mail ing.vincenzolopresti@tiscali.it - p.e.c. vincenzo.lopresti@ordine.ingegnerienna.it

COPIA PRIVACY

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 81/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Nunzio NOTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI CONSULENZA

Nicosia, li 20 marzo 2026

ICT.U.
DR. (ing. Vincenzo Lo Presti)
Vincenzo Lo Presti
N. 226
ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI ENNA



Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 81/2025

Giudice delle Esecuzioni: dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare urbana a destinazione abitativa sita in Leonforte
in via Bellaguglia n. 18-20 Piano T-1-2



FOTO ESTERNO



Sommario

Sommario

0.	INDICE SINTETICO	3
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
2.	DESCRIZIONE DEI BENI	5
3.	STATO OCCUPATIVO	8
4.	PROVENIENZA	8
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
6.	CONDominio	10
7.	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	10
8.	CONSISTENZA.....	11
9.	STIMA.....	12
10.	GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	13
11.	GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	13



0. INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Immobile in Leonforte via Bellaguglia 18-20

Categoria: A4 Classe 2 [Abitazioni di tipo popolare]

Foglio 44 particella 3901; Consistenza: 2,5 vani; indirizzo: Via Bellaguglia n.18-20 - Piano T-1-2;

Rendita: Euro 82,63

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il debitore esecutato dichiarava che l'immobile risultava occupato dal proprio figlio come abitazione di residenza.

Contratti di locazione in essere

Alla data del sopralluogo il debitore esecutato produceva copia del contratto di comodato in favore del proprio figlio.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 39.900,00



LOTTO UNICO

Edificio adibito a civile abitazione sito in Leonforte, via Bellaguglia n.18-20, disposto su tre piani, comprendente, a piano terra, un soggiorno, con cucinino, un bagno e un ripostiglio sottoscala, al piano primo, accessibile da un vano scala interno, una camera e una cameretta e al piano secondo, un vano sottotetto e una piccola terrazza.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è un alloggio abitativo ubicato nel centro urbano di Leonforte di vecchia formazione, alla via Bellaguglia con accesso dal civico n. 18.

L'alloggio si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna e comprende, a piano terra, un soggiorno con cucinino, un bagno e un piccolo ripostiglio sottoscala, al piano primo, una camera e una cameretta e al piano secondo un vano sottotetto e una piccola terrazza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sull'intera quota in piena proprietà dell'immobile descritto in precedenza e in capo al debitore esecutato:

[REDACTED]

Sul bene pignorato non sussistono diritti di altri soggetti.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Leonforte (Allegato n. 3 – Documentazione Catastale)

Gli immobili risultano intestati in catasto come segue:

[REDACTED]

Per il controllo della corretta identificazione catastale degli immobili è stata preventivamente richiesta e rilasciata, tramite il servizio SISTER, la planimetria conservata agli atti catastali.

La planimetria acquisita è stata introdotta agli atti catastali con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 08/03/2012, Pratica n. EN0026693.

La planimetria conservata agli atti catastali risulta in gran parte conforme allo stato attuale ad eccezione della distribuzione interna degli ambienti al piano primo, di cui si tratterà dettagliatamente nel seguito. Nel corso del sopralluogo si è ritenuto opportuno procedere ad un dettagliato rilievo dello stato di fatto i cui risultati sono stati rappresentati nell'allegato elaborato planimetrico (**Allegato n. 2**).

1.4. Coerenze

Nel complesso l'unità immobiliare confina su due lati con strade pubbliche, precisamente via Bellaguglia e via Medio, sugli altri lati con edifici in aderenza individuati con i mappali 3902 e 3907 del foglio di mappa n. 44.

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

L'individuazione dell'immobile in seno all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione è coerente con i dati risultanti in catasto.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (Allegato n. 1 – Foto 1-2)

Ubicazione nel Comune di:	Leonforte
Fascia/zona:	Centro urbano di vecchia formazione
Destinazione:	Zona residenziale con fabbricati di vecchia costruzione
Tipologia prevalente:	Case singole di due o tre elevazioni di ridotte dimensioni all'interno di aggregati edilizi delimitati da una maglia di strade della larghezza inferiore a dieci metri.
Urbanizzazioni:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Allegato n. 1 – Foto 3-4)

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un aggregato edilizio di forma all'incirca rettangolare che si sviluppa tra la via Bellaguglia, la via Delfino, la via Prestifilippo e la via Medio. Il complesso edilizio è costituito da circa 6-7 fabbricati in aderenza tra di loro con uno o due affacci sulle strade pubbliche. Il fabbricato oggetto della presente stima, essendo posizionato in una zona d'angolo presenta due prospetti su strada pubblica.

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sinteticamente contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

- Struttura: muratura di pietrame caotico;
- Facciate: con intonaco di tipo civile per esterni di colore giallo in cattive condizioni manutentive;
- Accesso: portoncini in legno;
- Condizioni generali dello stabile: alquanto precarie per quanto riguarda le strutture portanti, le rifiniture e lo stato generale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Allegato n. 1 – Foto n. 5 - 21)

L'alloggio si sviluppa su tre piani ed è costituito:

a piano terra da:

- un soggiorno (Foto n. 5-6) della superficie di circa 16 mq con copertura a volta ed altezza massima nella parte centrale di circa 3.15 metri, accessibile sia dalla zona di ingresso sia direttamente dalla via Bellaguglia mediante un vano porta esterno;
- una cucina (Foto n. 7-8) di circa 9 mq, che si sviluppa in continuità con il soggiorno, coperta da una volta del tipo a botte, con altezza massima uguale a quella del soggiorno; fa parte della stessa cucina una zona ripostiglio con un'altezza utile di circa di 1.90 metri,
- un bagno (Foto n. 9) di circa 3 mq, accessibile direttamente dal soggiorno e dotato di finestra esterna per illuminazione e areazione prospiciente la via Medio;
- un piccolo ingresso (Foto n. 10-11), con accesso da civico n. 18 della via Bellaguglia, dal quale si diparte la scala che conduce al piano primo;
- un piccolo ripostiglio sottoscala, accessibile da un vano porta posto sul soggiorno, della superficie di circa 2.50 mq con altezza interna variabile tra 0.60 e 1.00 metri;

a piano primo da:

- una camera da letto (Foto n. 12-13) della superficie di circa 17 mq, con altezza netta di 2.90 m, dotata di balcone con piccolo ballatoio prospiciente la via Bellaguglia;
- una cameretta (Foto n. 14-15) di circa 6 mq, con altezza netta di 2.90 m, dotata di finestra esterna prospiciente la via Medio;



- uno spazio di distribuzione di circa 5 mq che partendo dal vano scala consente l'accesso alle due camere descritte ai punti precedenti;
- un vano scala (Foto n. 16) che, con accesso dalla camera da letto mediante una porta interna, consente di raggiungere il piano superiore;

a piano secondo (copertura) da:

- un ambiente sottotetto (Foto n. 17-18), accessibile dal pianerottolo del vano scala mediante un vano porta di altezza limitata; il vano è destinato a ripostiglio e deposito; all'atto del sopralluogo risultava non ispezionabile perché completamente occupato di suppellettili vari; dalla planimetria catastale si evince che l'altezza netta interna è variabile da 0.30 a 1.50 metri;
- una terrazza piana (Foto n. 19-20-21) di circa 5 mq, ampliata da un piccolo ballatoio prospiciente la via Bellaguglia; la medesima terrazza è dotata di una copertura realizzata da una struttura con travi in acciaio appoggiate su pilastri in muratura e tavole in legno; le condizioni strutturali e generali di detta copertura risultano alquanto precarie.

Nel seguito si riportano gli elementi più significativi in relazione alle condizioni attuali dell'unità immobiliare descritta:

- rifinitura pareti: semplice tinteggiatura con idropittura, rivestimento in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata del vano cucina;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico in tutti gli ambienti ad eccezione della camera da letto dove si riscontra un parquet in legno;
- infissi esterni: in legno dotati di persiane in alluminio anodizzato;
- porta d'accesso: in legno massello;
- porte interne: in legno a riquadri ciechi;
- imp. elettrico: del tipo sottotraccia;
- imp. idrico e fognante: del tipo sottotraccia allacciato alla rete idrica e a quella fognaria comunale presenti nella zona;
- imp. termico: l'alloggio non è dotato di impianto termico;
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno scaldacqua elettrico posto all'interno del servizio igienico;
- servizio igienico: attrezzato con vasca, lavabo con specchio a parete, tazza, bidè ed accessori, il tutto in condizioni precarie;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: soggiorno tra 1.90 e 3.15 metri circa; cucina tra 1.90 e 3.15 metri; camere da letto 2.90 metri; ripostiglio sottoscala da 0.60 a 1.00 metri; vano sottotetto da 0.30 a 1.50 metri;
- condizioni generali dell'appartamento: rifiniture abbastanza datate e in precarie condizioni; bagno anch'esso vetusto e necessitante di interventi manutentivi.

Nel complesso allo stato attuale l'unità immobiliare risulta abitabile, anche se gran parte delle rifiniture e gli impianti risultano degradati e necessitanti di interventi manutentivi. Si segnala che alcune parti interne sono interessate da evidenti manifestazioni di umidità. In particolare, negli ambienti del piano terra si riscontrano zone interessate da umidità di risalita e negli ambienti del primo piano da umidità dovuta a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile ricade in una zona di vecchia formazione, edificata probabilmente intorno alla fine dell'Ottocento e nei primi decenni del Novecento; dista poche centinaia di metri dal Corso Umberto che taglia trasversalmente gran parte del centro abitato di Leonforte e che costituisce la via principale, nella quale si concentrano la maggior parte delle attività commerciali e terziarie della cittadina.

La tipologia edilizia è quella tipica dell'epoca di costruzione, con fabbricati unifamiliari di ridotte dimensioni, di due o tre piani in elevazione, in aderenza tra di loro in modo da formare degli aggregati di 4-6 unità immobiliari, inseriti all'interno di una maglia rettangolare di strade con larghezza massima di circa sei metri.

2.5. Certificazioni energetiche



Il fabbricato non risulta censito al catasto energetico e non è dotato di certificazione A.P.E.. Trattandosi di unità immobiliare a destinazione abitativa la certificazione energetica risulta obbligatoria per poter procedere al trasferimento.

Come da quesito è stato redatto l'A.P.E., allegato alla presente relazione peritale (ALLEGATO N. 4), dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare è la "G".

Il suddetto attestato di prestazione energetica, come prescritto dalla normativa vigente, è stato depositato presso il catasto energetico della regione Sicilia mediante la piattaforma www.apesicilia.enea.it/, in data 13/03/2026 con Codice Identificativo n. 20260313-086011-79249.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita dalla ditta proprietaria e non è stata riscontrata nei pubblici uffici competenti alcuna certificazione relativa agli impianti presenti nell'immobile.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita dalla ditta proprietaria e non è stata riscontrata presso i competenti uffici pubblici alcuna certificazione relativa all'idoneità statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/01/2026, congiuntamente con il custode giudiziario il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile si trovava nel materiale possesso del figlio non convivente [REDACTED]. Tra la documentazione acquisita dal Custode giudiziario e messa a disposizione del sottoscritto risulta che il detto [REDACTED] è effettivamente residente presso l'immobile oggetto di pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Durante il sopralluogo il debitore esecutato ha prodotto copia del contratto di comodato d'uso del 22/05/2024 stipulato tra il debitore esecutato e il suddetto [REDACTED].

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'attuale proprietario dell'immobile pignorato, per la quota di 1/1, è il debitore esecutato in dipendenza del seguente titolo (Allegato n. 5 -Documentazione varia):

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA a Rogito Dott. Greco Filomena, Notaio in Enna del 14/03/2012 rep. 23806/9539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna, il 04/04/2012 al n. 2525 di formalità, da [REDACTED];

4.2. Precedenti proprietari

In base alla certificazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione e alla documentazione ipocatastale acquisita dal Custode Giudiziario e messa a disposizione del sottoscritto, alla suddetta [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù del seguente titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA a Rogito atto Dott. Amendolia Saruccia, Notaio in Enna, del 27/02/2007 rep. 28076/6984, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna, il 08/03/2007 al n. 2329 di formalità, [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 03/11/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente, acquisita la documentazione prodotta dal custode giudiziario mediante servizio di consultazione telematica SISTER – Agenzia delle Entrate di Enna, nel ventennio alla data del 23/01/2026 per l'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 2919/336 del 08/03/2007

nascente da: da mutuo fondiario atto Amendolia Saruccia Notaio in Enna del 27/02/2007

a favore di: BANCO DI SICILIA Spa sede Palermo (elezione di domicilio: C.so Umberto, 116 Leonforte);

contro: [REDACTED];

capitale: € 40.000,00 Totale € 60.000,00;

gravante su: immobile oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE n. 6887 del 03/11/2025



nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 03/10/2024, numero di repertorio 1107 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna

a favore di: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;

contro: [REDACTED];

propr. Per 1/1;

gravante su: immobile oggetto di esecuzione

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

Dagli atti dell'Esecuzione non risultano oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente quali domande giudiziali o altre trascrizioni, misure penali, convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite, atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie e altre limitazioni d'uso

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

Iscrizioni

ISCRIZIONE NN. 2919/336 del 08/03/2007

nascente da: da mutuo fondiario atto Amendolia Saruccia Notaio in Enna del 27/02/2007

a favore di: BANCO DI SICILIA Spa sede Palermo (elezione di domicilio: C.so Umberto,116 Leonforte);

contro: [REDACTED];

capitale: € 40.000,00 Totale € 60.000,00;

gravante su: immobile oggetto di esecuzione

Pignoramenti

TRASCRIZIONE n.6887 del 03/11/2025

nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 03/10/2024, numero di repertorio 1107 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna

a favore di: PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05028250263;

contro: [REDACTED];

gravante su: immobile oggetto di esecuzione



6. CONDOMINIO

L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di un immobile condominiale. Tuttavia, non trattandosi di un edificio isolato, sussistono le usuali parti condominiali per legge quali muri, solai e coperture con edifici confinanti.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non sussistono spese di gestione condominiali

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non sussistono particolari vincoli condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità abitativa non rispetta i requisiti necessari per l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di vecchia costruzione sicuramente antecedente al 1967.

Per la verifica della conformità urbanistica è stata presentata richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale per il rilascio di idonea certificazione attestante la sussistenza di eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie, preventive o in sanatoria, rilasciate all'attuale ditta proprietaria o ai precedenti proprietari per l'immobile in oggetto.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il comune di Leonforte, con nota prot. n. 4586 del 25/02/2026, trasmessa mediante pec, ha certificato che agli atti del Settore tecnico – Ufficio Edilizia Privata non risultano pratiche edilizie o richieste di sanatorie edilizie per il fabbricato e per i soggetti richiesti (Allegato n. 5 -Documentazione varia).

7.2. Conformità edilizia

Preso atto dell'inesistenza di pratiche edilizie relative ad interventi eseguiti sul fabbricato in oggetto, per indagare sulla conformità urbanistica occorre mettere in relazione lo stato attuale dell'immobile con lo stato preesistente dello stesso, desumibile da documenti ufficiali reperibili quali planimetrie, grafici, atti pubblici ecc.

Nel caso in esame la planimetria attualmente conservata agli atti catastali è quella allegata al documento DOCFA prot. n. EN26693 del 08/03/2012 di variazione con casuale diversa distribuzione degli spazi interni, redatta quindi nel 2012, in data antecedente all'acquisto da parte dell'attuale proprietario [REDACTED], avvenuto come sopra riferito con atto del 14/03/2012.

Il sottoscritto ha richiesto, tramite i servizi messi a disposizione del sistema SISTER, eventuali planimetrie storiche o comunque precedenti, ma agli atti catastali consultabili non risultano altre planimetrie oltre quella sopra citata.

In mancanza di documenti certi dai quali desumere interventi di trasformazioni realizzate nel tempo sull'edificio non resta che affidarsi ad un esame obiettivo delle condizioni attuali, con particolare riferimento alla tipologia costruttiva dei vari elementi, dei materiali impiegati e dello stato di conservazione generale. Allo scopo si osserva che le strutture portanti in muratura di pietrame squadrato, i solai del tipo a botte, gli stipiti presenti sul portone di ingresso, i gattoni in pietra locale lavorata per il sostegno del ballatoio, il cornicione di copertura, il manto di copertura con coppi siciliani vetusti, sono tutti elementi tipici dell'Edilizia dei primi decenni del Novecento.

Altri elementi quali la struttura di copertura, con travi in legno e sovrastante tavolato, la rifinitura delle facciate esterne con intonaco e zoccolo di base e la terrazza coperta a piano secondo probabilmente sono stati sottoposti ad interventi di manutenzione e/o sostituzione, in ogni caso lo



stato di conservazione alquanto precario indica che questi interventi non sono recenti, sicuramente collocabili prima degli anni Settanta.

Alcune rifiniture interne, ad esempio, le pavimentazioni in ceramica nel soggiorno e nella cucina e in parquet nella camera da letto, il rivestimento in marmo della scala, la persiana del balcone in alluminio anodizzato e gli impianti interni certamente sono stati oggetto di intervento in epoche più recenti.

Per quanto sopra, si può attestare la sostanziale conformità urbanistica in quanto le trasformazioni urbanisticamente e strutturalmente significative, rientranti nel regime autorizzativo, sono state certamente effettuate in epoca antecedente al 1967, mentre i più recenti interventi di manutenzione non necessitavano della preventiva autorizzazione comunale perché opere interne o di manutenzione ordinaria che nella legislazione urbanistica, susseguitasi nel tempo, sono state classificate come opere di edilizia libera.

7.3. Conformità catastale

Come riferito in precedenza, dal confronto tra la planimetria conservata agli atti catastali risalente al 2012 e lo stato di fatto, si evince una sostanziale coincidenza ad eccezione della tramezzatura del piano primo che in planimetria viene rappresentato come un unico grande ambiente, direttamente accessibile dal vano scala, mentre allo stato attuale esiste una tramezzatura che delimita una camera grande, una cameretta e un piccolo spazio di distribuzione per l'accesso alle stesse camere. La tramezzatura non presente nella planimetria catastale è riscontrabile nell'allegato elaborato grafico (Allegato n. 2).

Si osserva che la variazione, anche se modesta dal punto di vista geometrico, potrebbe comportare una modifica del numero di vani catastali, con l'aumento della consistenza catastale attualmente di 2,5 vani e di conseguenza con l'incremento della rendita catastale.

Per la regolarizzazione è necessario aggiornare gli atti catastali mediante la presentazione di un documento DOCFA, con casuale di diversa distribuzione spazi interni. In merito all'opportunità di procedere all'aggiornamento catastale si rinvia alle decisioni del sig. G. E. e agli ulteriori sviluppi dell'Esecuzione.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente.

L'entità superficie di riferimento per la stima è stata determinata al lordo dei muri interni e di quota parte di quelli in comune con altre proprietà e delle relative pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna, con riferimento alle norme specifiche in materia (DPR n. 138 del 23/03/1998 e Norma UNI 10750:2005).

Utilizzando i valori delle superfici lorde delle parti costituenti l'unità immobiliare (Allegato n. 3 - Elaborato planimetrico), opportunamente omogeneizzate mediante appositi coefficienti si è pervenuti al seguente calcolo della superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICI UNITA' ABITATIVA				
Destinazione	U. M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vani principali e vani accessori diretti (Piano terra)	mq	47,41	1	47,41
Vani principali e vani accessori diretti (Piano primo)	mq	47,41	1	47,41
Balcone piano primo	mq	1,8	0,3	0,54



Terrazza piana piano secondo	mq	5,45	0,3	1,64
Locale sottotetto piano secondo	mq	29,55	0,1	2,96
TOTALE			mq	99,95
TOTALE ARROTONDATO AL MQ				100,00

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.

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato con metodo sintetico comparativo, mediante accurate indagini di mercato sui prezzi effettivamente praticati nelle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche, ubicati nelle stesse zone o in zone similari.

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

L'analisi di mercato è stata condotta sia consultando i dati disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio del mercato Immobiliare), sia assumendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo, mediatori, tecnici ed altre persone a conoscenza dell'andamento del mercato.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel periodo primo semestre 2025, per il comune di Leonforte per la fascia/zona B1 si sono rilevati i seguenti valori:

Tipologia 21 – Abitazioni di tipo economico – Stato Normale

Valore mercato prezzo min 280,00 / prezzo max. 420,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,00 / prezzo max. 1,40 (Euro/mq x mese)

Nel caso in esame, tenendo conto delle condizioni generali e dello stato delle finiture, dell'ubicazione particolarmente favorevole, in prossimità del Corso Umberto, che rappresenta la via principale della cittadina, si ritiene poter applicare il prezzo unitario massimo di 420,00 Euro/mq. Detto valore è stato anche confermato dalle analisi di mercato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Applicando alla superficie commerciale lorda il prezzo di mercato di cui al punto precedente si perviene al più probabile valore commerciale calcolato come segue:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Alloggio abitativo	A4	100,00	€ 420,00	€ 42.000,00



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.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal quesito, il valore commerciale sopra calcolato viene ridotto nella misura forfettaria del 5% per tener conto dell'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. Applicando detta riduzione e tenendo conto che non sussistono spese a carico dell'acquirente da detrarre per regolarizzazione urbanistica e/o catastale si perviene al seguente valore:

Prezzo a base d'asta Lotto Unico (Condizioni Libero) € 42.000,00 x 0,95 = 39.900,00

(Euro trentanovemilanovecento/00)

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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.

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si omette in quanto l'immobile è concesso in comodato d'uso e non sussiste alcun contratto di locazione a titolo oneroso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta per intero sottoposto a pignoramento ed è da escludere qualsiasi divisione dello stesso.



Il sottoscritto ing. Vincenzo Lo Presti 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 a mezzo posta ordinaria.

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto all'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente, in perfetta buona fede, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza corredata dai seguenti allegati:

- Allegato N. 1 - Elaborato fotografico;
- Allegato N. 2 - Elaborato planimetrico;
- Allegato N. 3 - Documentazione catastale;
- Allegato N. 4 - Attestato di prestazione energetica;
- Allegato N. 5 - Documentazione Varia.

Nicosia 20 Marzo 2026

l'Esperto Nominato
Ing. Vincenzo Lo Presti

