

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

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 64/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott. Nunzio Noto

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO***

Nicosia, li 4 Agosto 2022

II C.T.U.
(ing. Vincenzo Lo Presti)

Vincenzo Lo Presti



Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 64/2021

Giudice delle Esecuzioni: dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Agira (EN) via Scavonelli n. 15-17



FOTO ESTERNO



Sommario

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



0. INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in AGIRA via Scavonelli n. 15-17

Categoria: C6 Classe 1 [Stalle, le scuderie e autorimesse]

Foglio 24 particella 906 sub. 1; Consistenza: 36 m²; indirizzo: VIA SCAVONELLI n. 15 Piano T,

Rendita: Euro 55,78

Categoria: A3 classe 2 [Abitazione di tipo economico]

Foglio 24 particella 906 sub. 2; Consistenza 1,5 vani; Indirizzo: VIA SCAVONELLI n. 15 Piano 1;

Rendita: Euro 55,78

Categoria: A3 Classe 2 [Abitazione di tipo economico]

Foglio 24 particella 905; Consistenza 3,5 vani; Indirizzo: VIA SCAVONELLI n. 17 Piano T-1; Rendita:

Euro 130,15

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo tutti gli immobili risultavano liberi.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 48.780,00 (quarantottomilasettecentoottanta/00)



LOTTO UNICO

Alloggio abitativo con garage, sito in via Scavonelli n. 15-17, disposto su due piani, comprendente, a piano terra, un garage con annesso ripostiglio, un vano ingresso e ripostiglio, e al primo piano una cucina con annesso ripostiglio, un soggiorno-pranzo, una camera e un bagno.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituenti nel loro complesso un alloggio abitativo con annesso deposito-garage, sono ubicati nel centro urbano di Agira di più vecchia formazione, alla via Scavonelli n. 15-17

L'alloggio si sviluppa su due piani ed è costituito da cucina, soggiorno, n. 2 camere, servizio igienico, ripostiglio e ambienti di deposito. Il deposito-garage è ubicato al piano terra, sottostante l'alloggio abitativo, ha accesso carrabile dalla via Scavonelli n. 15 e si sviluppa per una superficie netta di circa 25 metri quadrati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sull'intera quota in piena proprietà in regime di comunione legale degli immobili descritti in precedenza e in capo ai debitori esecutati:

[REDACTED]

Sui beni pignorati non sussistono diritti di altri soggetti.

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

Gli immobili risultano intestati in catasto come segue:

[REDACTED]

In merito alla identificazione catastale degli immobili si fa presente che non essendo state reperite le planimetrie catastali in quanto inesistenti, si è proceduto, previa autorizzazione del sig. G.E. e con il consenso del creditore procedente, all'introduzione delle stesse planimetrie agli atti catastali mediante la presentazione delle necessarie variazioni DOCFA. A seguito delle suddette variazioni, sono stati aggiornati alla situazione attuale alcuni dei parametri degli immobili catastalmente significativi, quali categorie e classe, consistenza, toponomastica e rendita.

I dati catastali aggiornati degli immobili (Vedi Allegato n. 3 - Visure catastali) risultano i seguenti:

Alloggio abitativo:

foglio n. 24, part. n. 905, via Scavonelli n. 17 piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, vani 3,5, Rendita €130,15;

foglio n. 24, part. n. 906, sub. 2, via Scavonelli n. 15 piano 1, Cat. A/3, vani 1,5, Rendita € 55,78;

Garage autorimessa:

foglio n. 24, part. n. 906, sub. 1, via Scavonelli n. 15 piano T, Cat. C/1, 36 m², Rendita € 55,78.



1.4. Coerenze

Nel loro complesso le unità immobiliari confinano da un lato (direzione Nord-Ovest) con la via Scavonelli, su altro lato con stradina interna cieca e sugli altri due lati con altri edifici individuati catastalmente con i mappali n. 907, 908 e 909 del foglio di mappa n. 24.

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

L'individuazione degli immobili in seno all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione risulta corretta, basata sulla identificazione degli immobili come risultante dagli atti catastali al momento del pignoramento stesso. Come sopra riferito, a seguito delle variazioni catastali introdotte con la presente consulenza, l'identificazione degli immobili per quanto riguarda il numero di foglio di mappa e di particella, sono stati integralmente confermati mentre i dati relativi alla classificazione, al reddito e alla toponomastica sono stati aggiornati.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

Ubicazione nel Comune di:	AGIRA provincia ENNA
Fascia/zona:	Centro storico di vecchia formazione
Destinazione:	Zona residenziale con fabbricati di vecchia costruzione
Tipologia prevalente:	Case singole di ridotte dimensioni nell'ambito di aggregati edilizi molto articolati e caotici
Urbanizzazioni:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Allegato n. 2 – Elaborato fotografico – Foto 3-4)

Le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte di un aggregato edilizio molto articolato e caotico, tipico delle zone di vecchia formazione di edilizia abitativa povera. In particolare l'unità immobiliare adibita a garage è sita al piano terra, mentre l'alloggio abitativo occupa una parte del piano terra e per intero il primo piano.

Il vano garage è accessibile dal civico n. 15 della via Scavonelli mediante una porta della larghezza di 2.30 ml; l'alloggio abitativo ha accesso sia a piano terra dal civico n. 17 della medesima via Scavonelli, sia mediante una scala esterna che consente l'accesso direttamente al piano primo passando da un terrazzino esterno.

La parte di fabbricato all'interno del quale sono contenute le unità immobiliari in oggetto è sinteticamente contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

- struttura: muratura di pietrame caotico;
- facciate: con intonaco di tipo civile per esterni colore giallo sabbia;
- accesso: portoncini alluminio anodizzato per l'alloggio e in lamiera di acciaio per il portone d'ingresso al garage;
- scala esterna: a rampa unica con gradini in marmo;
- condizioni generali dello stabile: scadenti per quanto riguarda le strutture portanti; discrete per quanto riguarda le rifiniture e lo stato generale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Allegato n. 2 - Elaborato fotografico – Foto 5-10)**ALLOGGIO ABITATIVO**

L'unità immobiliare abitativa si sviluppa su due elevazioni; al piano terra si riscontra un ambiente d'ingresso di altezza utile di 2,20 metri, un vano ripostiglio-cantina privo di aperture esterne e un



piccolo servizio igienico; accanto alla porta d'ingresso è presente una piccola scala, del tipo a chiocciola in struttura metallica, che conduce al piano superiore esattamente in corrispondenza del vano cucina; al piano primo si riscontrano il vano cucina con annesso ripostiglio-dispensa, un soggiorno pranzo, collegato alla cucina da una piccola rampa necessaria a colmare il dislivello tra i due ambienti, una camera da letto con copertura inclinata del tipo a mansarda, accessibile direttamente dal soggiorno, e da un bagno anch'esso direttamente accessibile dal soggiorno; il piano primo è accessibile, oltre che dalla piccola scala a chiocciola interna al vano cucina, direttamente dall'apertura esterna posta sul soggiorno, in corrispondenza di un piccolo terrazzino collegato al piano stradale da una scala esterna.

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

- rifinitura pareti: tinteggiatura di buona qualità, rivestimento in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata del vano cucina;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico nelle stanze e nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato dotati di persiane;
- porte d'accesso: in alluminio anodizzato;
- porte interne: in legno con finitura al naturale e in parte con riquadratura in vetri;
- imp. elettrico: del tipo sottotraccia;
- imp. idrico e fognate: del tipo sottotraccia allacciato alla rete idrica e a quella fognaria comunale presenti nella zona;
- imp. termico: del tipo singolo alimentato da caldaia a gas metano, installata in apposito alloggiamento sulla parete esterna della cucina, con distribuzione sottotraccia a collettori e con radiatori in alluminio anodizzato preverniciato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia dell'impianto termico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca ed accessori di buona qualità;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza media di cucina, soggiorno e bagno di 2.80 metri circa; la camera da letto con copertura mansardata ha altezza variabile tra 2.10 e 3.00 metri circa; il vano ingresso del piano terra ha un'altezza di 2.20 metri circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone con rifiniture di ottima qualità in particolar modo negli ambienti del primo piano; bagno principale in ottimo stato.

GARAGE

Il vano garage occupa una parte del piano terra, ed esattamente la parte sottostante il soggiorno -pranzo e il bagno; ha una forma approssimativamente rettangolare allungata ed è collegato ad un vano accessorio adibito a deposito-ripostiglio posto lateralmente al garage stesso.

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

- porta d'accesso: in lamiera di acciaio;
- pavimento: in piastrelle di gres;
- pareti e soffitto: intonacati al rustico;
- locali accessori: il locale accessorio al garage adibito a deposito è allo stato rustico con pareti in pietrame, soffitto a volta e pavimento in cemento.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili ricadono nella zona di centro storico, nella parte più alta del centro abitato di vecchia formazione, caratterizzata da edilizia molto povera che si è sviluppata in maniera caotica e irregolare. Infatti le unità abitative, all'interno di aggregati molto articolati, sono di ridotte dimensioni, generalmente un vano per piano, per uno sviluppo in verticale su due piani. Gran parte delle unità immobiliari della zona risultano in stato di abbandono, in parte sono state sottoposte ad interventi di ristrutturazione anche con accorpamenti (come nel caso degli immobili pignorati).



Dal punto di vista viario la zona è caratterizzata da strade molto irregolari, di ridotta larghezza, con notevoli pendenze che rendono alquanto difficoltoso il traffico veicolare, anche per l'assenza di spazi di sosta. In particolare gli immobili oggetto di pignoramento sono raggiungibili da mezzi meccanici attraverso percorsi difficoltosi e solo con automobili di ridotte dimensioni.

2.5. Certificazioni energetiche

Dalle ricerche svolte dallo scrivente l'appartamento non risulta censito al catasto energetico, tuttavia, trattandosi di unità immobiliare a destinazione abitativa, la certificazione energetica è obbligatoria ai sensi della vigente legislazione in materia per la commerciabilità del bene.

Come da quesito è stato redatto l'A.P.E., allegato alla relazione peritale (Allegato n. 6 – Attestato di prestazione energetica), dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare abitativa è la "G", corrispondente ad un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 335.48 kWh/m²anno.

Si precisa che non è stato possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso il catasto energetico della regione Sicilia (piattaforma www.apesicilia.enea.it/), in quanto l'impianto stesso non è corredato, come dichiarato dalla ditta proprietaria durante il sopralluogo, del libretto di impianto che risulta indispensabile per il deposito dell'APE stesso.

Per l'unità immobiliare adibita a garage non sussiste l'obbligo della redazione dell'APE ai fini della commerciabilità del bene.

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 negli immobili.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

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

Si precisa che i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti presuntivamente nell'anno 2000, sui quali si riferirà nella parte relativa alla conformità urbanistica, sono stati autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile di Enna, ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64, con Nulla Osta prot. n. 2166 del 02/05/2000, tuttavia non è stata riscontrata alcuna certificazione di regolare esecuzione o di attestazione di idoneità statica dopo la fine dei lavori.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo del 08/04/2022 veniva constatato che l'immobile risultava privo di allacciamento alla rete elettrica, per cui lo stesso evidentemente allo stato attuale non è occupato. Tuttavia nel corso di detto sopralluogo il [REDACTED] figlio dei debitori esecutari, dichiarava di detenere l'immobile in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto, come da quesito e anche per verificare la sussistenza dell'asserito contratto di comodato, ha inoltrato apposita richiesta di verifica (Allegato n. 7 – Documenti vari) presso l'Agenzia delle Entrate la quale non ha fornito, fino alla data di deposito della presente relazione, risposte positive sull'esistenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto. Pertanto gli immobili pignorati allo stato attuale possono essere considerati liberi.



4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (Allegato n. 7 – Documenti vari)

Gli attuali proprietari sono i debitori esegutati per 1/2 ciascuno, in dipendenza dei seguenti titoli:

quanto alla nuda proprietà - del CONTRATTO DI VITALIZIO del 29/08/1996 rogato dal Notaio A. [REDACTED], Registrato a ENNA il 13/09/1996 al n. 2324 e trascritto a Enna il 13/09/1986 ai nn.7277/6565, da poter dei sig.ri [REDACTED] che si sono riservati l'usufrutto con diritto di accrescimento in favore del più longevo;

quanto al consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà per la morte di [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

In base alla certificazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione e a quanto riportato nell'atto di provenienza precedente, ai suddetti [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

quanto ai mappali 906 sub.1 e sub.2, per atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 07/08/1957;

quanto al mappale 905 per atto di vendita a rogito del [REDACTED] di Agira del 05/09/1972 trascritto a Catania il 20/09/1972 ai nn. 33763/27690.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Alberto Spina in Catania alla data del 28/01/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica SISTER – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni più estrazione di note al ventennio (Allegato n. 7 – Documentazione varia) alla data del 19/07/2022 per gli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 1610/127 del 21 marzo 2016

nascente da: ipoteca volontaria per contratto di mutuo a rogito del notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto in data 18 marzo 2016 Rep. N. 4630/3726

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866

contro: [REDACTED]

capitale: € 45.000,00 Totale € 70.000,00

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE NN. 9196/8329 del 22/12/2021

nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 01/12/2021, numero di repertorio 695 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866

contro: [REDACTED]



gravante su: tutti gli immobili 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. 1610/127 del 21 marzo 2016

nascente da: ipoteca volontaria per contratto di mutuo a rogito del notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto in data 18 marzo 2016 Rep. N. 4630/3726

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866

contro: [REDACTED] in [REDACTED] 1770,

capitale: € 45.000,00 Totale € 70.000,00

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Pignoramenti

TRASCRIZIONE NN. 9196/8329 del 22/12/2021

nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 01/12/2021 numero di repertorio 695 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866

contro: [REDACTED] in [REDACTED] 1770

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

6. CONDOMINIO

Le unità immobiliari in oggetto non fanno 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 alla ditta proprietaria per gli immobili in oggetto.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Dalla certificazione rilasciata dal comune (Allegato n. 4 – Documentazione urbanistica) risulta che per gli immobili pignorati è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria, approssimativamente intorno all'anno 2000, dall'attuale ditta proprietaria a seguito di rilascio, da parte del Comune di Agira, della Concessione Edilizia n. 7/2000 del 17/05/2000 e, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna, del Nulla Osta n. 2166 gr. 3/2 del 02/05/2000, ai sensi della L. 02/02/1974 n. 64.

Dall'esame approfondito degli elaborati progettuali allegati agli atti amministrativi sopra menzionati, si evince che l'intervento prevedeva il rifacimento di parte del solaio di calpestio, tra il piano terra e il primo piano, il rifacimento della scala esterna di accesso al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuove aperture negli ambienti a piano primo per collegare le due unità abitative fino a quel momento separate.

Presso i medesimi uffici comunali non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla fine dei lavori e ad eventuali certificazioni di abitabilità e/o agibilità rilasciata per gli immobili in oggetto.

7.2. Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato attuale e le previsioni del progetto di cui alla suddetta Concessione Edilizia n. 7/2000, è possibile attestare la sostanziale conformità dell'intervento eseguito rispetto a quanto autorizzato. Si ritiene opportuno precisare che con detto intervento, eseguendo i lavori di ristrutturazione, di fatto si è anche proceduto a una fusione di unità immobiliari (le due unità abitative contraddistinte con i mappali n. 905 e 906 sub. 2), anche se nel progetto e negli atti amministrativi rilasciati non si fa riferimento alla fusione di unità immobiliari, che in base alla legislazione urbanistica andrebbe specificatamente e preventivamente autorizzata.

Nel caso in esame si può ritenere che la fusione di unità immobiliari sia stata implicitamente autorizzata nell'ambito del progetto approvato con gli atti amministrativi sopramenzionati, in quanto lo stesso progetto prevedeva l'apertura dei vani porta necessari a realizzare di fatto il collegamento funzionale.

Per quanto sopra esposto, tenendo conto che il fabbricato è di vecchia costruzione antecedente al 1967 e che le trasformazioni eseguite intorno al 2000 sono state preventivamente autorizzate e realizzate in sostanziale conformità con il progetto approvato, si attesta la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto.

7.3. Conformità catastale

La conformità catastale resta assicurata dalle variazioni introdotte dal sottoscritto mediante le denunce DOCFA che di fatto hanno allineato le planimetrie degli immobili e i dati dimensionali e censuari risultanti in catasto a quelli reali dello stato attuale.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, allo scopo anche di aggiornare allo stato di fatto le planimetrie catastali mancanti.



L'entità della 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 le unità immobiliari (Allegato n. 5 - 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 primo) Map. 905	mq	53,80	1,00	53,80
Vani principali e vani accessori diretti (Piano primo) Map. 906 sub. 2	mq	28,68	1,00	28,68
Vani accessori cantine e simili comunicanti (Piano terra) Map. 905	mq	39,49	0,50	19,75
Terrazza di ingresso	mq	6,75	0,30	2,03
Balcone	mq	0,71	0,30	0,21
TOTALE				104,46
TOTALE ARROTONDATO AL MQ				104

CALCOLO SUPERFICI GARAGE				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vani principali (Garage)	mq	32,37	1,00	32,37
Vani accessori comunicanti (Ripostiglio)	mq	12,88	0,50	6,44
TOTALE				38,81
TOTALE ARROTONDATO AL MQ				39

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 nella stessa zona o in zone simili.

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

9.2. Fonti d'informazione

Dalla consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) nel periodo relativo al secondo semestre 2021, per il comune di Agira, per la fascia/zona C1 si sono rilevati i seguenti prezzi unitari:

Tipologia 21 – Abitazioni di tipo economico – Stato Normale

Valore mercato - prezzo min 270,00 / prezzo max. 400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione - prezzo min. 1,00 / prezzo max. 1,50 (Euro/mq x mese)

Tipologia 16 - Autorimesse – Stato Normale

Valore mercato - prezzo min 200,00 / prezzo max. 300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione - prezzo min. 0,90 / prezzo max. 1,30 (Euro/mq x mese)

Detti prezzi unitari sono stati sostanzialmente confermati dalle indagini condotte sui luoghi.

Nel caso in esame, poiché l'unità immobiliare, anche se di vecchia costruzione, è stata sottoposta ad un radicale intervento di ristrutturazione, tenendo conto delle condizioni più che buone per ciò che concerne le finiture interne, il buono stato manutentivo, le discrete condizioni igienico-sanitarie, la dotazione dei vari tipi di impianti, si ritiene di poter assumere, per l'alloggio abitativo, il prezzo unitario massimo indicato dall'OMI di 400,00 € al metro quadrato di superficie lorda. Per il garage invece, interessato solo parzialmente dai lavori di ristrutturazione, considerata l'ubicazione e la disposizione planimetrica molto allungata che rendono poco funzionale il suo utilizzo ad autorimessa, si ritiene di assumere il prezzo medio di 250,00 € al metro quadrato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Applicando alle superfici commerciali lordi i prezzi di mercato di cui al punto precedente si perviene ai più probabili valori commerciali calcolati come segue:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Alloggio abitativo	A3	104,00	€ 400,00	€ 41.600,00
				€ 41.600,00
Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Garage	C6	39,00	€ 250,00	€ 9.750,00
				€ 9.750,00
				€ 51.350,00

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) € 51.350,00 x 0,95 = 48.782,50

che si arrotonda a **€ 48.780,00 (quarantottomilasettecentootanta/00)**

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

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si omette in quanto gli immobili non risultano locati

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili risultano per intero sottoposti pignoramento ed è da escludere qualsiasi divisione considerato che l'unità immobiliare adibita a garage, anche se dotata di autonomia catastale e funzionale, visto il suo carattere pertinenziale rispetto all'alloggio abitativo, risulta difficilmente commerciabile separatamente dallo 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 agli Esecutari 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 - Verbali di sopralluogo;
- Allegato N. 2 - Elaborato fotografico;
- Allegato N. 3 - Documentazione catastale;
- Allegato N. 4 - Documentazione Urbanistica;
- Allegato N. 5 - Elaborato planimetrico;
- Allegato N. 6 - Attestato di prestazione energetica;
- Allegato N. 7 - Documentazione Varia.

Nicosia 4 Agosto 2022


 L'Esperto Nominato
 Ing. Vincenzo Lo Presti


