

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Dott. Nunzio NOTO, all'udienza del 22/11/2025, il sottoscritto Arch. Leonardo PRINCIPATO TROSSO, con studio tecnico in Capizzi (ME) al Viale della Regione n. 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n. 882, veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare **n. 83/2025 R.G.E. Imm.** Lo scrivente in data 18/12/2025 accettava l'incarico di stima, ed eseguiva il giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione.

All'udienza di nomina il Giudice sottoponeva all'esperto il seguente mandato:

- 1. Identificazione dei beni immobili pignorati*
- 2. Descrizione dei beni*
- 3. Stato occupativo*
- 4. Provenienza*
- 5. Vincoli ed oneri giuridici*
- 6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente*
- 7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
- 8. Consistenza*
- 9. Stima*
- 10. Congruità canone di locazione*
- 11. Giudizio di divisibilità*

Il sottoscritto C.T.U. insieme al custode giudiziario Avv. Maria Fiscella ha concordato l'inizio delle operazioni peritali, fissate per giorno 19/12/2025. Alla data del sopralluogo il sottoscritto insieme al custode giudiziario Avv. Maria Fiscella si è recato presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, come da verbale di accesso del custode giudiziario del 19/12/2025, sottoscritto dai soggetti presenti (**ALLEGATO 1**).

All'appuntamento erano presenti i debitori esecutati che hanno accompagnato il sottoscritto e il custode per tutto il tempo delle operazioni peritali. Nessuno era presente per parte creditrice procedente.

Lo scrivente C.T.U. a seguito di lettura del mandato conferito, ed in assenza di contestazioni, ha proceduto allo svolgimento del sopralluogo, effettuando rilevazioni fotografiche e metriche dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare. (**ALLEGATO 2**)

Nessuna osservazione è stata formulata durante le ispezioni.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificazione dei beni immobili pignorati

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

- Unità immobiliare ubicata nel comune di Nicosia (EN) alla via San Michele n. 45, piani S2-S1-T-1, censita al Catasto Fabbricati al foglio 82 part. 3131 sub. 2;
- Unità immobiliare ubicata nel comune di Nicosia (EN) al Vicolo di Chiasso Spinelli n. 13, piano T, censita al Catasto Fabbricati al foglio 82 part. 3131 sub. 1;
- Unità immobiliare ubicata nel comune di Nicosia (EN) alla via San Michele n. 47 – Vicolo di Chiasso Spinelli n. 11, piano T-1-2, censita al Catasto Fabbricati al foglio 82 part. 3131 sub. 3. (**ALLEGATO 3**):

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	82	3131	1	1		C/2	4	45 m ²	€ 65,07
	82	3131	2	1		A/5	5	4,5 vani	€ 120,85
	82	3131	3	1		A/6	2	2 vani	€ 30,99

Dette unità immobiliari, di fatto, formano unica unità immobiliare a seguito di esecuzione di lavori edili che hanno comportato la fusione delle stesse. L'immobile nel complesso risulta ubicato all'interno del centro storico del comune di Nicosia ricadente in "zona A₃" del vigente strumento urbanistico, è composto da cinque elevazioni fuori terra rispetto al vicolo di Chiasso Spinelli destinate a civile abitazione di cui n. 2 piani allo stato rustico (Piano III Seminterrato – Piano II Seminterrato). Gli accessi all'immobile avvengono dalla via San Michele n. 49 e dal Vicolo di Chiasso Spinelli n. 11.

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare ubicato nel Comune di Nicosia (EN) alla via San Michele n. 49, piani S3-S2-S1-T-1, individuato catastalmente al foglio 82 particella 3131 subb. 1-2-3 risultano essere di proprietà del Sig. omissis in forza dell'atto di compravendita in Notar Massimo Rizzo da Nicosia in data 26/01/1999 Repertorio 17946/8657 (**ALLEGATO 4**).

COERENZE

Lo scrivente ha constatato che l'immobile oggetto di esecuzione, come dati identificativi catastali, appare coerente con quanto definito nell'atto di pignoramento ma **non è coerente** come consistenza alla reale situazione di fatto in quanto planimetricamente difforme alla planimetria catastale e necessita di aggiornamento DOCFA.

DISCREPANZE CON L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'esame degli atti si evince una difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento eseguito in data 09/10/2025 e la nota di trascrizione del 06/11/2025 Registro Generale n. 8087, Registro Particolare n. 6967, in quanto nella predetta nota di trascrizione tra i soggetti CONTRO figura la Signora omissis quale proprietaria in comunione legale dei beni oggetto i pignoramento.

Dall'accertamento eseguito risulta che i coniugi omissis hanno contratto matrimonio in data 25/08/1999 come si evince dall'Estratto dell'atto di matrimonio (**ALLEGATO N. 5**) mentre le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal Sig. omissis in data 26/01/1999 antecedente al Matrimonio.

Si rileva altresì che nella nota di trascrizione non sono riportati alcuni dati identificativi dell'immobile, ovvero le rendite catastali degli immobili (**ALLEGATO 6**).

2. Descrizione dei beni

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare costituito da un edificio per civile abitazione, è ubicato nel Comune di Nicosia alla Via San Michele n. 49. Detto immobile risulta realizzato in muratura portante, e si eleva per cinque elevazioni fuori terra, risulta catastalmente costituiti da tre unità immobiliari, con accesso sia dalla via San Michele che dal vicolo di Chiasso Spinelli. Urbanisticamente ricade all'interno del centro storico del comune di Nicosia, accessibile direttamente da strada pubblica (**ALLEGATO 7**).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Si descrivono di seguito gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Immobile situato alla Via San Michele n. 49 nel comune di Nicosia(EN), identificato al foglio 82 particella 3131 subb. 1-2-3 destinato a Civile Abitazione;

L'immobile esternamente risulta intonacato, rifinito in tutte le sue parti ed in buono stato di conservazione. L'accesso principale si ha dalla via San Michele civico n. 49, mediante portone in alluminio dal quale si accede ad un vano ingresso dal quale si diparte la scala per i piani inferiori, mentre al piano primo si accede mediante una scala del tipo retrattile installata nel soffitto.

Al piano terra dell'immobile avente altezza netta pari a cm. 270, oltre al soggiorno posto all'ingresso è situata una cucina con affaccio al vicolo di Chiasso Spinelli, un piccolo WC ed un'ampia Terrazza. Al piano primo, accessibile mediante la predetta scala retrattile (botola) si trova un locale sottotetto avente altezza media pari a cm. 155 circa da dove si accede ad una piccola terrazza, con affaccio su via San Michele dove sono collocati i serbatoi idrici.

Dalla scala a Piano terra si accede al piano I Seminterrato, avente altezza pari a cm. 270, dove risultano collocate n. 2 camere da letto, un vano buio, il bagno ed un ripostiglio.

Sempre dal corpo Scala è possibile accedere al Piano II Seminterrato, avente altezza pari a cm. 270, che si trova allo stato rustico privo di ogni tipo di rifinitura ed utilizzato a ripostiglio;

Al Piano Inferiore accedendo sempre dal corpo scala si trova il Piano III Seminterrato, avente altezza pari a cm. 370, con accesso anche dall'esterno direttamente dal Vicolo Spinelli, detto piano si trova allo stato rustico e privo di ogni tipo di rifinitura.

Gli interni del piano terra e del piano primo Seminterrato risultano ben rifiniti, senza nessuna traccia di umidità e/o muffa. Le pitture risultano realizzate in tutti gli ambienti dei suddetti piani e ben tenute. Il Bagno risulta completo di sanitari, vasca da Bagno, Doccia e Lavabo. L'impianto elettrico è stato realizzato mediante tubazioni sotto traccia, i corpi illuminanti sono di buona qualità. La climatizzazione invernale avviene mediante sistema di generazione con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti in alluminio in stato funzionante.

L'immobile si presenta per parte in buone condizioni di conservazioni e risulta immediatamente abitabile per i Piani terra e I Seminterrato mentre necessità di rifiniture per gli altri piani seminterrati. **(ALLEGATO 2)**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare identificato al foglio 82 del comune di Nicosia (EN), particella 3131, sub 1-2-3, non si ritiene procedere ora alla redazione dell'APE in quanto per la regolarizzazione dell'immobile necessita effettuare lavori di ripristino dello stato originario.

L'Attestato di Prestazione Energetica dovrà essere redatto successivamente al ripristino dello stato legittimo dell'immobile.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento agli atti al comune di Nicosia. E' stata effettuata visura Impianto Termico constatando che la Caldaia risulta registrata al catasto Impianti della regione Siciliana.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Lo scrivente non ha riscontrato alcuna certificazione di idoneità statica del corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile agli atti presenti presso il comune di Nicosia, né è stata fornita in sede di sopralluogo.

3. Stato occupativo

Il bene pignorato risulta occupato dai debitori Esecutati, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

4. Provenienza

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificato catastalmente al foglio 82 del comune di Nicosia (EN), particella 3131 sub 1-2-3, risulta essere di proprietà del Sig. omissis, giusto atto di compravendita del 26/01/1999 Notaio Rizzo Massimo in Nicosia, Rep. n. 17946/8657 trascritto a Enna il 12/02/1999 ai nn. 1090/978 e 1091/979 da potere di omissis (**ALLEGATO 4**). Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto per Successione del Padre omissis deceduto il 24/02/1981, giusta le risultanze della dichiarazione di successione registrata a Nicosia al n. 170 Vol. 153 e trascritta a Enna il 25/10/1983 ai nn. 9249/8582.

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, lo scrivente ha potuto verificare per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento all'ultimo ventennio, le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 01/04/2004 - ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/03/2004 Rep. nn. 25300/12073 Notaio Massimo Rizza da Nicosia, a favore di Banca Sanpaolo IMI S.p.A. con sede in Torino, gravante contro il Sig. omissis rinnovata in data 29/03/2024 ai nn. 2551/132; (**ALLEGATO 8**)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'UNEP di Enna il 17/02/2025 Rep. N. 141 a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Enna in data 16/04/2025 ai nn. 2824/2471 contro omissis; (**ALLEGATO 6**)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'UNEP di Enna il 28/10/2025 Rep. N. 1134 a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Enna in data 06/11/2025 ai nn. 8087/6967 contro omissis; (**ALLEGATO 9**)

6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ha accesso autonomo ed esclusivo pertanto non si ha condominio né alcuna spesa di gestione condominiale.

7. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

CONFORMITÀ E PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO UFFICIO DEL COMUNE DI NICOSIA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un corpo di fabbrica in muratura portante su cinque elevazioni fuori terra con accesso principale dalla via San Michele n. 49 e dal Vicolo Chiasso Spinelli n. 11 nel comune di Nicosia (EN), costituito da piani S3-S2-S1-T-1, identificato al foglio 82 particella 3131 subb. 1-2-3.

Per l'accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, è stata fatta formale richiesta dei progetti depositati presso il comune di Nicosia (EN), riscontrando esclusivamente una **Autorizzazione Edilizia n. 55 del 26/05/2000** per lavori di Manutenzione

straordinaria e adeguamento igienico-sanitario nei fabbricati urbani siti tra la Via S. Michele n. 47-49 ed il sottostante Vicolo Spinelli nn. 17-15. **(ALLEGATO 11)**

Agli Atti del Comune non si riscontra alcun Nulla Osta Rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Enna ai sensi della legge 2 Febbraio 1974 n. 64 la cui acquisizione prima dell'inizio dei lavori è stata inserita tra le prescrizioni dell'autorizzazione edilizia di cui sopra.

Con nota prot. 10617 del 29/05/2000 è stata data Comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'autorizzazione edilizia n. 55/2000 in data 30/05/2000. **(ALLEGATO 12).**

In data 13/11/2001 con nota prot. 24492 è stata comunicata la sospensione dei lavori per indisponibilità finanziaria **(ALLEGATO 13).**

Nessuna altra Comunicazione o titolo abilitativo edilizio risulta rilasciato per detto immobile.

Alla luce degli atti in possesso del Comune, analizzati i grafici di progetto allegati all'autorizzazione edilizia n. 55/ 2000 si può affermare che i lavori di Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario di cui alla predetta autorizzazione edilizia sono stati realizzati in difformità all'autorizzazione edilizia n. 55/2000. **(ALLEGATO 14)**

Nella fattispecie rispetto al progetto presentato i lavori realizzati si configurano come ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura pertanto in **TOTALE DIFFORMITA'** al Titolo edilizio rilasciato avendo i lavori riguardato la chiusura di una Terrazza al Piano terra dell'immobile, oggi destinata a Cucina, la trasformazione di una copertura a falde, mediante parziale sopraelevazione del piano I Seminterrato, dal lato del vicolo Spinelli, in terrazza al Piano Terra dell'immobile, accessibile dal vano Ingresso/Soggiorno e Cucina posti al Piano Terra oltre ad altre variazioni distributive interne all'immobile.

Le opere realizzate non risultano ammissibili a Sanatoria stante che all'epoca di realizzazione dell'abuso (presuntivamente inizio anni 2000) non era ammesso, dal vigente Programma di Fabbricazione, l'aumento volumetrico in centro storico. L'intervento di sopraelevazione realizzato non risulta ammissibile nemmeno dal P.R.G. Vigente che all'art. 15 comma 8 prevede nelle zone A₃/A₄ (Centro storico) la possibilità di integrazione volumetrica ma fino a raggiungere la quota più bassa delle Unità edilizie contigue, che nel caso in esame risultano inferiori alla quota del fabbricato oggetto di stima contigue da entrambi i lati.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'accertamento di conformità è subordinato alla verifica della cosiddetta "doppia conformità", ossia alla conformità dell'intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Nel caso di specie, le opere realizzate – consistenti in aumento volumetrico mediante chiusura di terrazza e sopraelevazione parziale del fabbricato – non risultavano conformi alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro esecuzione (inizio anni 2000), atteso che il vigente Programma di Fabbricazione non consentiva incrementi volumetrici in zona A (centro storico).

Parimenti, l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica attualmente vigente, in quanto l'art. 15 comma 8 del P.R.G. approvato con D.A. Territorio ambiente del 04/02/2008 consente integrazioni volumetriche esclusivamente entro i limiti della quota più bassa delle unità edilizie contigue, limite che nel caso in esame risulta superato.

Non sussistendo pertanto il requisito della doppia conformità richiesto dall'art. 36 D.P.R. 380/2001, le opere realizzate non risultano suscettibili di sanatoria edilizia, rendendosi necessario

il preventivo ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle porzioni realizzate in ampliamento.

Pertanto preliminarmente necessita demolire le parti volumetriche realizzate in ampliamento e riportare la sagoma esterna dell'immobile allo stato ante intervento.

A ripristino effettuato necessita presentare istanza di Sanatoria edilizia per lavori di ristrutturazione eseguiti in difformità al titolo edilizio (autorizzazione edilizia n. 55/2000).

CONFORMITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare risulta accatastato ed individuato al catasto fabbricati del comune di Nicosia (EN) come segue :

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	82	3131	1	1		C/2	4	45 m ²	€ 65,07
	82	3131	2	1		A/5	5	4,5 vani	€ 120,85
	82	3131	3	1		A/6	2	2 vani	€ 30,99

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alle planimetrie catastali in quanto di fatto si tratta di unica unità immobiliare completamente diversa nella distribuzione plano-altimetrica dell'immobile.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli atti esaminati si evince che non vi sono terreni di proprietà dei debitori eseguiti oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare.

8. Consistenza

La consistenza dell'immobile oggetto della procedura è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetria e visura catastale acquisita, potendo accertare la superficie dello stesso:

Immobile destinato a civile abitazione (foglio 82 part. 3131 sub. 1-2-3):

- superficie completa di rifiniture adibita a residenza (S_{1-T-1}): S_u= 43.00 + 78.00 =mq. 121
- Superficie Terrazze deposito Primo Piano : S_{nr}= 40.00 + 16.80 + 15.40 = mq. 72.20
- superficie Stato Rustico : S_{rust}=75.04 + 75.04 = mq. 150.08

Calcolo Superfici Commerciali:

$$S_c = S_u + 0.50 \cdot S_{nr} + 0.30 \cdot S_{rust} = 121.00 + 0.50 \cdot 72.20 + 0.30 \cdot 150.08 = \text{mq. } 202.12$$

9. Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto comparando due criteri metodologici, il metodo analitico e quello sintetico comparativo, e assumendo il valore della media matematica dei valori ottenuti.

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a diversi parametri quali il valore di mercato per immobili simili, l'ubicazione dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione rilevato ed il tipo di utilizzo attuale. Alla luce delle indagini effettuate, in riferimento ai dati acquisiti dal sopralluogo attuato e dalla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie catastale per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare tenendo conto dello stato di degrado ed inutilizzo nel quale si trova.

Stima analitica

La stima analitica è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, operazione che determina l'ammontare del capitale dividendo il reddito netto, che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione; a sua volta il reddito netto viene determinato detraendo dal reddito lordo dell'immobile le spese a carico della proprietà. Le spese sono relative alle imposte, assicurazioni, manutenzioni, sfiti che si potrebbero realizzare dalla concessione in uso del fabbricato (si fa riferimento alla tabella dei valori percentuali riportati nei manuali di estimo (Forte-De Rossi).

Il reddito netto ottenuto va adeguatamente capitalizzato;

la scelta del saggio di capitalizzazione tiene conto delle dimensioni del centro abitato e nasce per via statistica dal rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, che, tengono conto delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, manutenzione, orientamento finitura, impianti dell'immobile) ed estrinseche (servizi nella zona, collegamenti, ceto sociale popolazione..) del bene.

(Si fa riferimento alle tabelle riportate nel testo di Estimo di Orefice)

Tenendo conto delle considerazioni sopra descritte, si determina:

- L'aliquota relativa alle spese in detrazione in un range medio del 22%
- Il saggio di capitalizzazione nella misura del 4,0%.
- Applicazione del metodo analitico

Superficie utile mq 202,12

La superficie utile è misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Dalla consultazione dei dati OMI pubblicati nel primo semestre 2025 per la provincia di Enna (Comune di Nicosia), si ottengono i seguenti parametri;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: NICOSIA

Fascia/zona: Periferica/VIA S. ANTONIO - VIA M. CAPRA - VIA CARLO V - VIA DELLE GRAZIE - VIA S. MICHELE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	720	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	335	490	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	265	385	L	1,2	1,8	L

Nel nostro caso si ottiene un valore di locazione €/mq x mese: minimo € 1,10 - massimo € 1,60;

Si attribuisce un valore di locazione mensile medio pari a € 1,50 a mq x mese di superficie convenzionale, da cui:

- reddito lordo annuo € 1,50 x mq 202,12 x12 = € 3.638,16
- reddito netto annuo € 3.638,16 – € 800,40 (22% del r.l.) = € 2.837,76
- Valore per capitalizzazione del reddito € 2.837,76 : 0,040= € 70.944,00

Stima sintetica comparativa

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita. Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto. I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti. Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato. Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

$V = S_c \times V_{amq}$ dove

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

S_c è la superficie commerciale dell'immobile;

V_{amq} è il valore dell'immobile a mq

Per il calcolo della superficie commerciale

$$S_t = S_u + 0.50 \cdot S_{nr} + 0.30 \cdot S_{rust} = 121.00 + 0.50 \cdot 72.20 + 0.30 \cdot 150.08 = \text{mq. } 202.12$$

Calcolo del valore dell'u.i. al metro quadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

$V_{amq} = V_m \times K_n$ dove

V_m è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;

K_n è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori indicati dall'OMI, per la tipologia residenziale, proponendo il valore minore.

PUBBLICAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI:

Idealista

Casa indipendente in Vendita in Vicolo Costanzo n. 4, Nicosia mq. 291 richiesta € 130.000,00

Prezzo unitario € 446,74/mq.

Idealista

Casa indipendente in vendita in Via Filippo Nicosia, 16, Nicosia mq. 170,00 richiesta € 56.000,00
Prezzo unitario 329,41/mq.

Idealista

Casa indipendente in vendita in Via San Salvatore, 35, Nicosia mq. 100 richiesta € 40.000,00
Prezzo unitario € 400,00mq.

Idealista

Quadrilocale in vendita in Via Cimabue, 1 Nicosia (EN) mq. 120 richiesta € 40.000,00
Prezzo unitario € 300,00 mq.

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

$$\text{€ } (446,74+329,41+400,00+300,00) / 4 = \text{€ } 369,03/\text{mq}$$

Valore medio Ag. Imm. : € 369,03/ mq

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2025 per la provincia di Enna (Comune di Nicosia), zona Periferica/ VIA S. ANTONIO - VIA M. CAPRA - VIA CARLO V - VIA DELLE GRAZIE - VIA S. MICHELE Tipologia : Abitazioni di tipo economicodi mercato €/mq minimo € 335,00 - massimo € 490,00;

Valore medio OMI: € 412,50/mq

Valore medio di vendita € 412,50/mq

Tale valore medio viene “corretto” mediante l’applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione K_n :

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. vetustà (Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni 1,10)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione (Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano (cantinato = 0,85; Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione (Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d’illuminazione (poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Coeff. di disponibilità (unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0.95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Valore di mercato medio unitario	€/mq	412,50
Superficie commerciale	mq.	202,12

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE K_N	
Coeff. vetustà del fabbricato	Più di 20 anni-	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	Normale	1,00
Coeff. Di piano	Semint. – Terra – Ultimo	0,91
Coeff. di esposizione	affaccio su strada/semint	0,925
Coeff. d’illuminazione	Normale	1,00
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
Coefficiente di differenziazione globale		0,9175

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$V_{amq} = V_m \times K = € 412,50 \times 0,9175 = € 378,47/mq$$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \text{ 202,12} \times € \text{ 378,47} = € \text{ 76.496,35}$$

Per quanto sopra esposto si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato come media aritmetica dei due valori precedentemente stimati

- Valore per reddito	€	70.944,00
- Valore commerciale	€	76.496,35
Sommano	€	147.440,35

Da cui il valore medio € 147.440,35/2 € 73.720,18

Stima del più probabile valore di mercato € 73.720,18

A questo valore occorre detrarre i costi per:

- RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI, SANATORIA; DOCFA e APE;

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€	73.720,18 a detrarre
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	€	35.000,00
SANATORIA EDILIZIA E COMPETENZE TECNICHE	€	10.000,00
DOCFA E DIRITTI	€	700,00
APE	€	300,00

SOMMANO LE DETRAZIONI € 46.000,00

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) € 27.720,18

VALUTAZIONE

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Nicosia censita come appresso:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	82	3131	1	1		C/2	4	45 m ²	€ 65,07
	82	3131	2	1		A/5	5	4,5 vani	€ 120,85
	82	3131	3	1		A/6	2	2 vani	€ 30,99

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

$$€ 27.720,18 - 5\% = € 27.720,18 - 1.386,00 = € 26.334,18$$

Prezzo a base d'asta in c.t.: € 26.334,18

Si riassumono i dati

Valore di mercato	€	73.720,18
Valore unitario	€/mq	364,73
Costi di regolarizzazione dell'immobile	€	46.000,00
Valore del bene (al netto dei costi di ripristino condizioni di abitabilità e per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale)	€	26.334,18
Prezzo a base d'asta	€	26.334,18

In considerazione dell'ubicazione e dell'utilizzo del bene oggetto di esecuzione immobiliare lo Scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto, qui denominato lotto 1.

10. Congruità canone di locazione

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura è oggi nella disponibilità ed è abitato dai debitori esecutati;

11. Giudizio di divisibilità

In riferimento alla valutazione dell'immobile, considerate le caratteristiche dello stesso, ed in relazione alla destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di costituire UN UNICO LOTTO, date le difficoltà oggettive per una eventuale suddivisione dell'immobile.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non risulta esservi documentazione mancante per un completo accertamento che possa determinare l'impossibilità di procedere.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, lo Scrivente rimette la presente relazione di consulenza corredata degli allegati di seguito elencati.

Il CTU

Arch. Ing. Leonardo Principato Trosso

