

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 48/2022 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio Noto

C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sita in Piazza Armerina
nella via G. Matteotti n. 6

ASTAlegale.net



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (all.2)

Bene in Comune di Piazza Armerina via Giacomo Matteotti n.6 Piani T - 1 - 2 - 3 - 4

Categoria: A02 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio 130, Particella 3471 Subalterno 5**, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 20 Vani,

Superficie catastale Totale 307 m², Totale escluse aree scoperte 303 m²,

Rendita Euro 1.177,52;

STATO OCCUPATIVO

- Al sopralluogo in data 18/07/23 l'immobile risultava abitato dai debitori coniugi, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], assieme a due figli maggiorenni.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessun contratto di locazione in essere

COMPROPRIETARI

- [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/2;**

- [REDACTED]K

Diritto di: **Proprietà per 1/2;**

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 104.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 001

(Appartamento unifamiliare)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Piazza Armerina (EN) con ingresso da via Giacomo Matteotti n.6 ad uso abitazione, realizzato presumibilmente con struttura in muratura mista con elementi in c.a., a cinque elevazioni e copertura con tetto a falde. L'immobile è di vecchia edificazione, da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo, in considerazione dello stato di conservazione e della tipologia degli elementi di finitura che caratterizzano gli ambienti, l'edificio potrebbe essere stato realizzato/ristrutturato presumibilmente intorno agli anni sessanta. Con Prot. n.46817 del 13/11/2023 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina e con Prot. n.50703 del 11/12/2023 è stata integrata ulteriore documentazione al fine di reperire eventuali pratiche edilizie e/o titoli abilitativi dell'immobile oggetto della procedura al fine di verificarne la regolarità edilizia. Con nota Prot. n. 308 in data 03/01/2024 l'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina comunicava che non è stata reperita alcuna pratica edilizia presentata al fine di ottenere il rilascio di autorizzazioni edilizie nel corso degli anni, sia a nome degli attuali proprietari, sia a nome dei precedenti proprietari rilevati sulle visure catastali storiche. L'edificio al sopralluogo presenta le pareti dei prospetti esterni intonacate con tonachina di colore giallo ocra, gli infissi esterni sono di vecchia realizzazione, prevalentemente in alluminio e alcuni in legno, il portone di ingresso a cui si accede nel corpo scala è in legno, l'immobile presenta inoltre una saracinesca che permette l'accesso al piano terra direttamente dalla via G. Matteotti.

Al piano terra si accede sia dal portone in via G. Matteotti n.6 che immette direttamente nel corpo scala che conduce ai vari piani dell'immobile, sia da una saracinesca posta accanto al portone di ingresso. Il piano terra con altezza interna netta di 2,80 m si compone di un vano di circa 33 mq, con accesso diretto dalla saracinesca su via G. Matteotti a detto vano si accede anche dal corpo scala interno da una porta in legno tamburato, il vano comunica con altri due piccoli vani privi di aperture esterne rispettivamente di circa 4,20 mq e 6,70 mq. Il pavimento è in mattonelle in cemento con segato di marmo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, al sopralluogo detto piano risulta utilizzato a garage/deposito.

Il primo piano con altezza netta di 2,80 m si compone di un corridoio di circa 4,60 mq a cui si accede dal corpo scala, un doppio vano adibito a salone/soggiorno di circa 31,60 mq con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, un w.c. di circa 3,70 mq ed un piccolo vano di circa 8,60 mq che si affaccia sul balcone su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza della porta, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Il secondo piano con altezza netta di 2,80 m si compone di un vano di circa 9,50 mq con una finestra che si affaccia sul lato Ovest dell'immobile ed a cui si accede dal corpo scala, detto vano disimpegna un w.c. di circa 3,55 mq, un vano adibito a soggiorno di circa 11,00 mq con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, ed un vano di circa 16,50 mq che non presenta aperture verso l'esterno; dal vano soggiorno si accede in un vano adibito a cucina di circa 6,60 mq che si affaccia sul balcone aggettante su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza di circa 1,50 m, nelle pareti della cucina è presente un rivestimento con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in mattonelle in cemento con segato di marmo, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Il terzo piano presenta le pareti perimetrali e le tramezzature interne con la stessa forma e le stesse dimensioni del piano secondo, con la differenza che in luogo della cucina nel corrispondente vano al piano terzo è stata realizzata una lavanderia.

Il quarto piano con altezza netta di 2,75 m si compone di un vano di circa 9,10 mq con una finestra che si affaccia sul lato Ovest dell'immobile ed a cui si accede dal corpo scala, detto vano disimpegna un w.c. di circa 3,45 mq, un secondo vano adibito a soggiorno di circa 14,20 mq, con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, ed un terzo vano di circa 17,25 mq che non presenta aperture verso l'esterno; dal vano soggiorno si accede in un vano adibito a cucina di circa

8,30 mq che si affaccia sul balcone aggettante su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza di circa 1,50 m, nella parete della cucina in corrispondenza del piano cottura è presente una fascia di rivestimento con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in mattonelle in cemento con segato di marmo, gli infissi esterni sono in alluminio ai piani 1°, 3° e 4°, mentre sono in legno al piano 2°, il portone di ingresso del vano scala è in legno, mentre l'accesso esterno al vano a piano terra è realizzato con una saracinesca, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico, come dichiarato dai proprietari, non risulta funzionante e non è utilizzato. L'immobile è provvisto di tutti gli impianti tecnologici necessari per essere adibito a civile abitazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 per diritto di proprietà - [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted]
- 1/1 per diritto di proprietà - [redacted], in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

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

Intestati catastali:

- [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

[redacted]²

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

**Dati identificativi: Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)
Foglio 130 Particella 3471 Subalterno 5**

Dati di classamento:

Rendita: Euro 1.177,52

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 20 vani;

Foglio 130 Particella 3471 Subalterno 5

Indirizzo: via GIACOMO MATTEOTTI n.6 Piano T - 1 - 2 - 3 - 4

Dati di superficie: Superficie Catastale Totale 307 mq -
Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 303 mq;

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.130 Part.3471, in senso orario

- A Nord, confina con la via Giacomo Matteotti e con il mappale 3252
- A Nord-Est, confina con il mappale 3473
- A Sud-Est, confina con i mappali 3474 e 3472
- A Sud-Ovest, confina con il mappale 3470
- A Nord-Ovest, confina con il mappale 4164

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (all.3)

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare integrativo e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene oggetto di valutazione consiste in un immobile ad uso abitazione ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, ubicato in via Giacomo Matteotti n.6 in zona semi centrale del comune di Piazza Armerina. L'immobile in oggetto dista circa 600 m dal Municipio, 450 m dalla Cattedrale di Piazza Armerina Maria S.S. delle Vittorie, circa 200 m dalla scuola media, circa 350 m dal campo sportivo.

Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: Zona "A" CENTRO STORICO del comune di Piazza Armerina (**AII. 6**)

Destinazione: Destinazione di zona di PRG - Zona "A" -

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona:

nel raggio di circa 800 mt si trovano i seguenti servizi:

Bar - Supermercati - Negozi - Chiese - Municipio - scuola materna - scuola elementare - scuola media - liceo classico - istituto professionale - Ufficio postale - Banche - Aree di servizio.

Principali collegamenti pubblici:

Pullman di linea per il collegamento in direzione Enna, Palermo e Catania

Collegamento alla rete autostradale:

Da Piazza Armerina Percorrendo la S.S. 117 bis dopo circa 15 Km si incontra lo svincolo per la S.P. 4, percorrendo questa, in direzione Valguarnera Caropepe, per circa 13 km si incontra lo svincolo per la S.S. 192, percorrendo questa, in direzione Dittaino, per circa 7 Km si incontra la S.P. 75, percorrendo questa per circa 2 Km si raggiunge lo svincolo per l'autostrada Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.5 piani fuori terra;

- struttura: muratura mista con elementi strutturali in c.a.;
- facciate: intonaco di colore giallo ocra;
- accesso: da due aperture al P.T. da via Giacomo Matteotti;
- scala esterna: --
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato conservativo dell'immobile può considerarsi Mediocre;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione, a cinque elevazioni e copertura con tetto a falde.

Il piano terra con altezza interna netta di 2,80 m si compone di un vano di circa 33 mq, e da altri due piccoli vani privi di aperture esterne rispettivamente di circa 4,20 mq e 6,70 mq. Il pavimento è in mattonelle in cemento con segato di marmo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il portone di ingresso è in legno, il secondo accesso è una saracinesca, al sopralluogo detto piano risulta utilizzato a garage/deposito.

Il primo piano con altezza netta di 2,80 m si compone di un corridoio di circa 4,60 mq a cui si accede dal corpo scala, un doppio vano adibito a salone/soggiorno di circa 31,60 mq con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, un w.c. di circa 3,70 mq ed un piccolo vano di circa 8,60 mq che si affaccia sul balcone su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza della porta, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni

sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Il secondo piano con altezza netta di 2,80 m si compone di un vano di circa 9,50 mq con una finestra che si affaccia sul lato Ovest dell'immobile ed a cui si accede dal corpo scala, detto vano disimpegna un w.c. di circa 3,55 mq, un vano adibito a soggiorno di circa 11,00 mq con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, ed un vano di circa 16,50 mq che non presenta aperture verso l'esterno; dal vano soggiorno si accede in un vano adibito a cucina di circa 6,60 mq che si affaccia sul balcone aggettante su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza di circa 1,50 m, nelle pareti della cucina è presente un rivestimento con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in mattonelle in cemento con segato di marmo, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

Il terzo piano presenta le pareti perimetrali e le tramezzature interne con la stessa forma e le stesse dimensioni del piano secondo, con la differenza che in luogo della cucina nel corrispondente vano al piano terzo è stata realizzata una lavanderia. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Il quarto piano con altezza netta di 2,75 m si compone di un vano di circa 9,10 mq con una finestra che si affaccia sul lato Ovest dell'immobile ed a cui si accede dal corpo scala, detto vano disimpegna un w.c. di circa 3,45 mq, un secondo vano adibito a soggiorno di circa 14,20 mq, con balcone su via G. Matteotti di circa 3,55 mq, ed un terzo vano di circa 17,25 mq che non presenta aperture verso l'esterno; dal vano soggiorno si accede in un vano adibito a cucina di circa 8,30 mq che si affaccia sul balcone aggettante su via G. Matteotti descritto in precedenza. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel w.c. le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad all'altezza di circa 1,50 m, nella parete della cucina in corrispondenza del piano cottura è presente una fascia di rivestimento con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in mattonelle in cemento con segato di marmo, gli infissi esterni sono in alluminio. L'impianto termico, come dichiarato dai proprietari, non risulta funzionante e non è utilizzato.

Edificio ad uso abitazione:

- esposizione: su un lato del fabbricato;
- pareti: normalmente tinteggiate nelle camere, rivestimento in ceramica nei bagni fino all'altezza di 1,60 m circa, fascia di rivestimento in ceramica di larghezza circa 60 cm nella zona cottura;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato ed in mattonelle di cemento con scaglietta di marmo;
- infissi esterni: in alluminio e in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non funzionante;
- acqua calda sanitaria: con boiler elettrico;
- servizi igienici: w.c. ai piani 1° - 2° - 3° - 4°;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano terra, primo, secondo e terzo h=2,80 m; piano quarto h=2,75 m;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce il bene oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Pietraperzia, è caratterizzata da gruppi di edifici in linea costituiti da case

singole ed edifici plurifamiliari che compongono il tessuto urbano del centro abitato del comune.

2.5. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire alcun certificato di idoneità statica e/o collaudo statico per l'immobile in oggetto.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, la detenzione dell'immobile è dei sig.ri [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

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



4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] 6
Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2;

In forza di:

- Per l'immobile sito in Piazza Armerina n.6, P. T – 1, Fg. 130 Part. 3471 Sub. 1
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Renda Maria Pia in data 10/01/2002 repertorio n. 59563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14/01/2002 Reg. Gen. 226, Reg. Part. 211.
- Per gli immobili siti in Piazza Armerina n.6, P. 2 – 3 – 4, Fg. 130 Part. 3471 Sub. 2 – 3 – 4
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Renda Maria Pia in data 10/01/2002 repertorio n. 59563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14/01/2002 Reg. Gen. 227, Reg. Part. 212.

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio già di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], pervenuti con atti notarili pubblici di Compravendita a rogito Dott. Renda Maria Pia in data 10/01/2002 repertorio n. 59563, trascritti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14/01/2002 ai nn. 211 e 212 di formalità.

Precedenti proprietari:

- Per l'immobile sito in Piazza Armerina n.6, P. T – 1, Fg. 130 Part. 3471 Sub. 1

[REDACTED]
Per diritto di Proprietà – Per la quota di 1/1;

- Per gli immobili siti in Piazza Armerina n.6, P. 2 – 3 – 4, Fg. 130 Part. 3471 Sub. 2 – 3 – 4

[REDACTED]
Per diritto di Proprietà – Per la quota di 8/12;

[REDACTED]
Per diritto di Proprietà – Per la quota di 1/12;

- M [REDACTED]

Per diritto di Proprietà – Per la quota di 1/12;

[REDACTED]
Per diritto di Proprietà – Per la quota di 1/12;

[REDACTED]
Per diritto di Proprietà – Per la quota di 1/12;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 08/09/2022, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 23/11/2023 ed in data 08/12/2023 mediante servizio di consultazione – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**all.7**)) alla data del **23/11/2023** si evince:

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

- **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, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria R.P.n.11 e R.G. n.228 del 14/01/2002 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito Dott. Renda Maria Pia, Notaio in Piazza Armerina, in data 10/01/2002 repertorio n. 59564.

a favore:

Soggetto 1

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F. 02691680280

con sede in Padova (PD), (domicilio ipotecario eletto: Piazza Armerina via Generale Ciancio n.84),
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

.....
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

.....
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

Importo ipoteca € 103.291,38 di cui € 51.646,00 per capitale;

Durata del vincolo 15 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli Immobili riportati in NCEU al

Immobile n.1

Fg. 130 Part. 3471 Sub. 1 Piani T – 1 - comune di Piazza Armerina (EN) via G. Matteotti n. 6

Immobile n.2

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare R.P. n.5535, R.G. n.6265 del 06/09/2022,

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Enna, in data 12/05/2023 rep.382, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 08/06/2023 Registro Generale n. 4188 e al Registro Particolare n. 3702;

A favore:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638;

(domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL per AMCO SPA via Pigna n.104 80128 Napoli)

Per diritto di proprietà relativamente alla quota di 1/1;

Contro:

.....,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

.....
per diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 130 Particella 3471 Subalterno 5 sito nel comune di Piazza Armerina (EN) via G. Matteotti n. 6 Piano T - 1 - 2 - 3 - 4.

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non ci sono spese condominiali non pagate in quanto l'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili solamente al piano terra.

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. tramite pec, acquisita al protocollo del comune di Piazza Armerina con Prot. n.46817 del 13/11/2023, e ad integrazione successiva ulteriore documentazione acquisita con Prot. n.50703 del 11/12/2023 al fine di reperire eventuali pratiche edilizie e/o titoli abilitativi dell'immobile oggetto della procedura, con nota Prot. n. 308 in data 03/01/2024 **(All.5)** l'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina comunicava che non è stata reperita alcuna pratica edilizia presentata al fine di ottenere il rilascio di autorizzazioni edilizie nel corso degli anni, sia a nome degli attuali proprietari, sia a nome dei precedenti proprietari rilevati sulle visure catastali storiche.

L'ultima planimetria catastale in atti riporta come data di presentazione il 11/01/2005 **(All.4)** e riguarda la fusione degli immobili censiti al N.C.E.U. AL Fg.130 Part.3471 Sub. 1 - 2 - 3 - 4

Per quanto si è potuto accertare dal sopralluogo effettuato in data 18/07/2023, la planimetria catastale dei piani T - 1° - 2° - 3° - 4° è conforme a quella depositata al N.C.E.U. in atti dal 11/01/2005 per fusione immobiliare.

Con riferimento al **P.R.G. vigente, il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Piazza Armerina l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea "A" (Centro Storico). (All. 6)**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nessuna

7.2. Conformità edilizia:

Per quanto detto al punto 7, si può affermare che per quanto riguarda la fusione immobiliare presentata al catasto dagli attuali proprietari in data 11/01/2005, successivamente all'atto di acquisto, doveva essere preventivamente presentata al comune di Piazza Armerina una C.I.L.A. per la fusione delle unità immobiliari originarie, pertanto **l'immobile oggetto della procedura non può considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico.**

L'abuso è sanabile mediante:

- C.I.L.A. in Sanatoria presentata al comune di Piazza Armerina ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R.16/2016.

Costi stimati:

- Sanzione art.3 comma 5 L.R.16/2016 - 1000,00 Euro

- Diritti di segreteria e bolli 100,00 Euro circa

- Competenze Tecniche per redazione di C.I.L.A. in Sanatoria 2.900,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 4.000,00 Euro circa

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 130 Part. 3471 Sub. 5 Categoria A/2; Classe 1; Consistenza 20 vani; Superficie Catastale Totale 307 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq; via Giacomo Matteotti n. 6 -- P. T - 1 - 2 - 3 - 4; **risultava conforme con la planimetria catastale esistente in atti. (all.4)**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene calcolata considerando la planimetria dell'immobile, 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).

Per l'unità immobiliare oggetto della procedura si riporta di seguito quanto indicato in visura catastale

Fg. 130 Part. 3471 Sub. 5 Cat. A/2; Classe 1; Cons. 20 vani; **Superficie Catastale Totale 307 mq**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima **sintetico comparativo** tenendo conto, nella valutazione dell'immobile, 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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Enna

Comune: Piazza Armerina

Fascia/Zona: B/1/ Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 700 (€/mq) / prezzo max. 1000 (€/mq)

Valori relativi alle indagini di mercato dirette e on line di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima

Abitazioni Civili – Stato conservativo Normale –

Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max 1000 (Euro/mq)

9 3. Valutazione Lotto 001

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Piazza Armerina (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato per immobili similari _____ 700 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 307 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

| | | |
|--|--------------------------------|------------------|
| - Quotazione media di mercato (€/mq) | | 700,00 |
| Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima | | |
| C. posizionali estrinseche | Kpe | 0,97 |
| C. posizionali intrinseche | Kpi | 0,85 |
| C. intrinseche tecnologiche | Ki | 0,75 |
| C. produttive | Kpr | 0,90 |
| Coefficiente sintetico | Prodotto coefficienti K | 0,5565375 |
| Valore unitario ponderato (€/mq) | Vm = Vmed * K | 389,57625 |

| Descrizione | Categoria Catastale | Superficie Commerciale | Valore unitario | Valore di Mercato |
|-------------------|---------------------|------------------------|-----------------|----------------------|
| Abitazione Civile | A/2 | mq 307,00 | €/mq 532,266 | € 119.599,909 |

In cifra tonda € 120.000,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 120.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 4.000,00

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

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 4.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero € 104.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Occupato:

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

.....

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza 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 esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 04/01/2024

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI PIAZZA ARMERINA
- 6) ESTRATTO PRG VIGENTE COMUNE DI PIAZZA ARMERINA
- 7) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA