

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 13/2024 R.G.E.**

**RELAZIONE DI STIMA unità immobiliari in Troinavia Cutore n° 13,  
identificato al catasto fabbricati Fg. n° 37 Part. 1763**



Il C.T.U.

Arch. Serafino Bentivegna

**RELAZIONE PRIVACY**



<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>7</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....</b>	<b>8</b>
1.1 Descrizione del bene.....	8
1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.....	8
1.3 Identificazione al catasto.....	8
1.4 Coerenze.....	9
1.5 Discrepanze.....	9
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>10</b>
2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona .....	10
2.2 Caratteristiche descrittive esterne .....	10
2.3 Caratteristiche descrittive interne .....	11
2.4 Breve descrizione della zona .....	12
2.5 Certificazione energetica .....	12
2.6 Certificazione conformità impianti .....	12
2.7 Certificazione idoneità statica .....	12
<b>3. STATO OCCUPATIVO.....</b>	<b>13</b>
3.1 Detenzione del bene .....	13
3.2 Esistenza contratti di locazione .....	13
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>13</b>
4.1. Attuali proprietari .....	13
4.2 Precedenti proprietari .....	13
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>14</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente .....	14
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	14
5.3. Note .....	14
<b>6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>15</b>
<b>7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE .....</b>	<b>15</b>
7.1 Pratiche edilizie reperite .....	15
7.2 Conformità edilizia .....	15
7.3 Conformità catastale.....	16
<b>8. CONSISTENZA .....</b>	<b>17</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	17
8.2 Calcolo della consistenza .....	17
<b>9. STIMA .....</b>	<b>17</b>
9.1 Criteri di stima .....	17
9.2 Fonti d'informazioni .....	18
9.3 Valutazione del bene .....	18
9.4 Adeguamento e correzione della stima .....	19
9.5. Valore finale dell'immobile .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....</b>	<b>20</b>
<b>12. CRITICITA' .....</b>	<b>20</b>

**Tribunale Ordinario di Enna**  
Sezione civile-esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 33/2023 R.G.E.**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 18/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Palazzo, nominava il sottoscritto Arch. Serafino Bentivegna, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Enna al n. 441, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 24/07/2024 lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.

### 3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

### 4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
- b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
- c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;



• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti;

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;  
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o,

qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

## 8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione;

## 9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

- bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad

avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento;

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;  
– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

### Dati Catastali

Beni in Troina (EN) via Cutore n. 13 e 15, piano T-1-2-3;  
 Categoria: A/5 [*Abitazioni di tipo ultrapopolare*] Classe 3, consistenza 5 vani  
 Dati Catastali: foglio 37 part. 1763

### Stato occupativo

al sopralluogo effettuato in data 30/11/2024 il fabbricato risultava:  
 non occupato.

### Contratti di locazione in essere

Non esiste in essere nessun contratto di affitto.

### Comproprietari (proprietari per ½ ciascuno in comunione di beni tra loro)

[REDACTED]

### Prezzo al netto delle decurtazioni da libero.

€ 23.132,00



### 1.1. Descrizione del bene

Fabbricato per civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra oltre ad un sottotetto accessibile ma non abitabile.

Il piano terra del fabbricato è destinato a tinello/soggiorno con retrostante cucinino e locali di sgombrò.

Il primo piano, accessibile tramite scala della larghezza di m 0,85, è costituito da una camera da letto dotata di affaccio a balcone con ballatoio, da una stanza cieca e da un piccolo servizio igienico.

Il secondo piano, sempre accessibile dalla stessa scala, è costituito da un vano destinato a cucina/soggiorno anch'essa dotata di affaccio a balcone con ballatoio, da un disimpegno dotato di finestra di luce e dal servizio igienico principale.

Dal secondo piano, tramite una scala interna non agibile si accede al sottotetto non abitabile.

Fa parte dell'immobile anche un'area esterna di circa mq. 80,00 con accesso diretto dalla scala a quota del secondo piano.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali altri comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Troina come segue: (all. 5)

Intestati:

[REDACTED]

dati identificativi: foglio 37 part. 1763

dati classamento: Categoria: A/5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare] Classe 3

Indirizzo: Troina (EN) via Cutore n. 13 - 15, piano T-1-2-3

Consistenza: 5 vani

Rendita: € 111,04

Dati derivanti da: visura catastale del 09/08/2024

#### 1.4. Coerenze

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che:

i dati catastali e la planimetria catastale dell'immobile censito catastalmente al foglio 37 part. 1763 non risultano conformi allo stato di fatto attuale, di cui si dirà nel paragrafo successivo.

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

la prima ed evidente discrepanza si evince nell'indirizzo catastale, dal quale risulta via Cutore n. 13 - 15, ma dal sopralluogo sul sito risulta un solo ingresso con civico 13; infatti l'ingresso del civ. 15 è stato modificato da porta a finestra.

Altre variazioni rispetto alle planimetrie catastali sono:

- al piano terra, oltre alla modifica della porta in finestra, si è riscontrata una diversa distribuzione interna e l'apertura di una piccola finestra;
- al primo piano è stato realizzato un piccolo bagno sopra il vano scala;
- al secondo piano è stato realizzato un disimpegno con finestra di luce ed il bagno principale;
- infine non risulta nelle planimetrie catastali la presenza della scala interna per l'accesso al sottotetto non abitabile.

## 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Fascia/zona: A1 (centro storico)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Civile abitazione

Urbanizzazioni: la zona in esame, in fase di spopolamento, è comunque provvista di servizi di primari e secondari;

Servizi offerti dalla zona: il fabbricato, anche se ricade in zona in fase di spopolamento e tendenzialmente la zona non dà cenni di ripresa, è comunque ancora fornita di servizi (scuole, uffici, negozi ed ogni altro tipo di attività);

Principali collegamenti pubblici: rete viaria con paesi limitrofi (Catania, Enna, Cesarò, Agira, Cerami, Paternò).

Collegamento alla rete autostradale A19: a circa 40 Km svincolo di Agira.

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

edificio disposto su tre livelli fuori terra costruito intorno alla metà del secolo scorso;

- struttura: in muratura con solai dei primi due piani con lame in ferro, solaio del secondo piano a volta e copertura in legno (in precario stato) con sovrastante tegole;

- facciata: con intonaco colorato con tonalità chiara e zoccolatura sempre intonacata con tonalità scura;

- accesso: portoncino in legno colore marrone scuro;

- infissi esterni: in legno colore marrone scuro con ante oscuranti e vetri semplici;

- scala interna: per l'accesso al primo e al secondo piano a rampe continue con gradini in marmo bianco, per l'accesso al sottotetto allo stato grezzo;

- ascensore: non presente;

- condizioni generali dello stabile: l'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione, vetusto e con presenza di infiltrazione e vistose macchie di umidità; il sottotetto non risulta accessibile a causa delle precarie condizioni igieniche sanitarie della scala di accesso.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

l'intero immobile costituito da 3 piani fuori terra costituisce una unica unità abitativa di tipo economica composta da un tinello con retrostanti vani accessori al piano terra, una stanza da letto con bagnetto e ripostiglio al primo piano e una cucina/pranzo con bagno al secondo piano.

- esposizione: il fabbricato è dotato di solo prospetto esterno, esposto a nord prospiciente la via Cutore e su cui si affacciano con finestra il vano di piano terra e tramite balcone la camera da letto del primo piano e la cucina del secondo piano; l'immobile è dotato anche di uno scorcio di prospetto sul lato ovest, all'altezza del secondo piano prospiciente su un appezzamento di terreno di proprietà della stessa ditta accessibile tramite una porta posta in prossimità della scala all'altezza del secondo piano;

- pareti: normalmente tinteggiate nei vari piani e rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2 metri nel bagno;

- pavimenti: in scaglia di marmo nei vani principali e con piastrelle di ceramica nei due locali servizi;

- infissi esterni: in legno con vetro semplice e ante oscuranti;

- porta d'accesso: in legno;

- porte interne: in legno;

- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: non presente;

- acqua calda sanitaria: dotata di acqua sanitaria calda;

- servizi igienici: bagno principale posto al secondo piano dotato di vasca da bagno e doccia, bagnetto posto al primo piano dotato solo di gabinetto, bidet e lavabo;

- impianto di condizionamento: non presente;

- altezza dei locali: l'altezza del piano terra è pari a ml. 2,40, il primo piano ml. 2,40 ed il secondo piano da ml. 2,40 a ml. 3,30 al centro della stanza da pranzo;

- condizioni generali dell'immobile: si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione, vetusto e con presenza di infiltrazione e vistose macchie di umidità; inoltre il sottotetto non risulta accessibile a causa delle precarie condizioni igieniche sanitarie della scala di accesso.



**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "centrale" del comune di Troina. Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico". Le attività di maggiore interesse (negozi, bar, farmacie, uffici postali, etc.) si attestano nella vicina via Garibaldi

**2.5. Certificazioni energetiche (all. 8):**

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per gli impianti il proprietario non ha fornito nessuna certificazione di conformità.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

presso il Comune di Troina non è stato rinvenuto niente.

### 3 – STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30 settembre 2024, nel corso del quale è stato possibile accedere agli immobili, si è rinvenuto [REDACTED] che l'immobile di via Cutore non è utilizzato da nessuno e quindi risulta libero e prontamente disponibile.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura.

### 4 – PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

b) In Comune di Troina (EN) via Cutore, 13  
foglio 37 part. 1763

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era già di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] alla data del 18/04/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile di c.da Castile 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 + estrazione di note al ventennio *(all. 7)* alla data del 17/08/2024 si evince:

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

Non risultano iscritti vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n. 2213 del 06/12/2007 favore: [REDACTED]

[REDACTED] Grava sugli immobili distinti al foglio 24 part. 863 sub 8 e 10, e su foglio 37 part. 1763.

- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 2581 del 16/04/2024

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Non risultano altre trascrizioni.

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Agli atti non risulta nessuna nota e/o osservazione

Essendo un fabbricato uncico, privato e sfitto da tempo, non è amministrato da nessun Studio esterno.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Troina (all. 4):**

- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 (opere realizzate nel 1955 in assenza di licenza edilizia o concessione) presentata [REDACTED] (l'allora proprietaria) in data 27/09/1986 prot. 9902;
- Dichiarazione sostitutiva sulla consistenza dell'immobile (tre piani e sottotetto non abitabile) e sulla data di ultimazione (1955) rilasciata [REDACTED] in data 27/09/1986;
- Nota prot. 8331 del 22/07/1997 di richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria, la mancanza della quale avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda;
- Nota prot. 8443 del 07/06/2006 di reiterazione richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria, la mancanza della quale avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della Concessione o Autorizzazione in sanatoria;
- Nota prot. 26492 del 30/10/2008 di reiterazione richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria, la mancanza della quale avrebbe comportato l'avvio di archiviazione della pratica di condono edilizio;
- Nota prot. 41721 del 24/11/2009 di ennesima richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria, la mancanza della quale avrebbe comportato l'avvio di archiviazione della pratica di condono edilizio;
- Tutte le richieste effettuate dal Comune non hanno avuto riscontro da parte del proprietario.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo effettuato non è stato possibile procedere ad una verifica di conformità planimetrica in quanto presso il comune non è stata rinvenuta nessuna planimetria.



### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme planimetricamente (**all. 1**)

Le difformità consistono per singolo piano in:

la prima ed evidente discrepanza si evince nell'indirizzo catastale, dal quale risulta via Cutore n. 13 – 15, ma dal sopralluogo sul sito risulta un solo ingresso con civico 13; infatti l'ingresso del civ. 15 è stato modificato da porta a finestra.

Altre variazioni rispetto alle planimetrie catastali sono:

- al piano terra, oltre alla modifica della porta in finestra, si è riscontrata una diversa distribuzione interna e l'apertura di una piccola finestra;
- al primo piano è stato realizzato un piccolo bagno sopra il vano scala;
- al secondo piano è stato realizzato un disimpegno con finestra di luce ed il bagno principale;
- infine non risulta nelle planimetrie catastali la presenza della scala interna per l'accesso al sottotetto non abitabile.

#### **Tutte le modifiche riscontrate sono regolarizzabili mediante:**

Ripresentazione della vecchia sanatoria ove possibile e/o presentazione al comune di Troina di una SCIA in sanatoria ed una pratica di variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate;

Costi stimati: per regolarizzare le difformità occorre una spesa di circa € 3.500,00.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Le norme UNI non sono né legge né direttiva europea, e se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Il DPR 138/1998 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Per cui la superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

#### 8.1.1 Calcolo della consistenza abitazione via Cutore

Destinazione	Unità di misura	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Piano terra	Mq.	44,00	100 %	44,00
1° piano	Mq.	44,00	100 %	44,00
2° piano	Mq.	44,00	100 %	44,00
3° piano sottotetto non abitabile	Mq.	44,00	25 %	11,00
Ballatoi n. 2	Mq.	2,00	25 %	0,50
<b>Sommano</b>	<b>Mq.</b>	<b>178,00</b>		<b>143,50</b>

## 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

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

1) In Comune di Troina (EN) c.da Castile,

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: secondo semestre 2023

Comune: Troina

Fascia/Zona: B1/Centrale/VIA UMBERTO I – CORSO V. EMANUELE – VIA C. RUGGERO

Valore mercato abitazione di tipo economico:

prezzo min. **300 Euro/mq**

prezzo max. **400 Euro/mq**

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

### - Immobiliare.it – quotazioni immobiliari media per tipologia

Ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Troina sono stati richiesti in media € 423 al metro quadro, con una diminuzione del 38,96% rispetto a Agosto 2023 (693 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Troina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di € 773 al metro quadro.

Per cui il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Troina è stato di **€ 423 al metro quadro**, rispetto ai **€ 782** della media provinciale.

Nello specifico, considerato che la zona in cui insiste il fabbricato oggetto di stima è in fase di spopolamento, verosimilmente si può applicare un correttivo del – 30% rispetto alla media, quindi avremmo per la via Cutore un prezzo di € 296 al mq.

Ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in affitto nel comune di Troina sono stati richiesti in media € 5,77 al mese per metro quadro, con un aumento del 15,40% rispetto a Agosto 2023 (€ 5,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Troina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2024, con un valore di € 6,19 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 3,96 al mese per metro quadro.

Per cui Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Troina è stato di **€ 5,77 mensili al metro quadro**, rispetto ai **€ 3,95** della media provinciale.

## 9.3 Valutazione

Descrizione	Superficie	prezzo immob.	valore immob.	prezzo min. A.E.	prezzo max A.E.	valore minimo A.E.	valore max A.E.	Valore medio
Abitazione tipo economico	143,5	296	42.476	300	400	43.050	57.400	47.642

A cui sommare il valore del terreno limitrofo, utilizzato come giardino:

mq. 80,00 x €/mq. 50,00 = € 4.000,00

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riportano le seguenti riduzioni/decurtazioni:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;
- decurtazioni relative a:
  - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
  - bonifiche da eventuali rifiuti,
  - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
  - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
  - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coefficiente correttivo	Coefficiente da applicare
assenza della garanzia per vizi	-5%	0,95
Luminosità – normale	0	1
Esposizione esterna	+5%	1,05
Stato di conservazione – da ristrutturare	-10%	0,90
Piano terra, 1°, 2° e sottotetto (senza ascensore)	-20%	0,80
Riscaldamento assente	-5%	0,95
Vetustà (oltre 40 anni) scadente	-15%	0,85
Stato di possesso (libero)	0	1

**Coefficiente complessivo Cc = C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7**

**0,58**

#### DECURTAZIONI

Descrizione	Importo da decurtare
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	3.500,00
bonifiche	0
stato d'uso e di manutenzione	5.000,00
eventuali spese condominiali insolute	0
vincoli e oneri giuridici	0

**Importo complessivo da decurtare**

**8.500,00**



**9.5. Valore finale dell'immobile:**

$$V_f = (V_m \times C_c) - D$$

$V_f = (47.642,00 \times 0,58)$  € 27.632,00

Giardino esterno € 4.000,00

Sommano € 31.632,00

Decurtazioni a carico dell'acquirente-indicative € 8.500,00

Prezzo al netto delle decurtazioni LIBERO € 23.132,00

*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 degli immobili venduti 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 – CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

**11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Gli immobili risultano interamente pignorati, comunque gli stessi possono essere venduti in tre distinti lotti.

**12 – CRITICITA'**

Non si sono riscontrate particolari criticità.