

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 22/2024 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Evelia TRICANI

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

RELAZIONE DI STIMA

UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI PIETRAPERZIA



DATI CATASTALI**Catasto Fabbricati****Corpo A**

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.3 Piano Secondo

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Fg. 55, Part. 489, Sub. 4**, Categ. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani,
Superficie Totale 168 mq, Totale escluse aree scoperte 159 mq, Rendita Euro 499,67;

Proprietà:

Corpo B

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.1 Piano Terra

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 55, Part. 489, Sub. 2**, Categ. C/6, Classe 6, Consistenza 47 mq,
Superficie Totale 47 mq Rendita Euro 143,21;

Proprietà:

Corpo C

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.8 Piano Terra

Categoria: C/1 [Negozi e Botteghe]

Dati Catastali: **Fg. 31, Part. 1215, Sub. 3**, Categ. C/1, Classe 2, Consistenza 38 mq,
Superficie Totale 46 mq, Rendita Euro 323,82;

Proprietà:

Corpo D

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.10 Piano Terra

Categoria: C/1 [Negozi e Botteghe]

Dati Catastali: **Fg. 31, Part. 3622, Sub. 1**; Categ. C/1, Classe 5, Consistenza 25 mq,
Superficie Totale 29 mq, Rendita Euro 335,70;

Proprietà:

Corpo E

Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.12 Piano Terra

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **Fg. 31, Part. 1215, Sub. 7; Fg. 31, graffato Part. 3622, Sub. 5;**

Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 40 mq,

Superficie Totale 40 mq, Rendita Euro 95,03;

Proprietà:

Corpo F

Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN)

Dati Catastali: **Fg. 55, Part. 687;**

Seminativo di classe 1, Superficie 128 mq, R.D. Euro 1,06, R.A. Euro 0,20;

Proprietà:

Corpo G

Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN)

Dati Catastali: **Fg. 55, Part. 688;**

Seminativo di classe 1, Superficie 356 mq, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 0,55;

Proprietà:

STATO OCCUPATIVO

- I beni censiti al catasto fabbricati descritti ai Corpi A – B – C – D – E, al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari.
- I beni censiti al catasto terreni descritti ai Corpi F – G, alla data del sopralluogo ricadono nel vigente P. di F. in zona "*Piano di Recupero Canalicchio-Serre*" (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica) e di fatto risultano in possesso del comune di Pietraperzia, acquisiti con ordinanza n.3 del 03/10/2003 di occupazione d'urgenza per l'intera superficie, come certificato dal "Verbale di immissione in possesso in data 11/11/2003.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: **Si rimanda alla tabella riepilogativa specifica - paragrafo 9.4**

da occupato: Non ricorre il caso

LOTTI

(Appartamento con Autorimessa - Unità Immobiliare ad uso commerciale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. A - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Pietraperzia al piano secondo da via Giuseppe Barrile n.3, catastalmente risulta in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

L'appartamento, posto al piano secondo, fa parte di un più fabbricato a tre elevazioni fuori terra con ingresso al piano terra da via G. Barrile n.3; al sopralluogo l'appartamento si presenta finito in tutte le sue parti, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le aperture esterne sono con doppi infissi, gli infissi interni sono in alluminio preverniciato con doppio vetro, gli infissi esterni sono persiane sempre in alluminio preverniciato; è completo degli impianti, elettrico, idrico, di scarico, non è provvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a gas.

L'appartamento si compone di un corridoio di circa 11,30 mq, che disimpegna tutti i vani, a cui si accede dal vano scala condominiale; una cucina di circa mq 23,00 con un balcone ad angolo di circa mq 14,80; all'interno della cucina si trova un piccolo ripostiglio di circa mq 2,90; un soggiorno di circa mq 25,90 con balcone ad angolo di circa mq 11,80; un bagno di circa mq 11,50 con finestra; una lavanderia di circa mq 6,40 con balcone; una camera da letto di circa mq 13,15, con w.c. a servizio di circa mq 3,20 e balconcino di circa mq 4,20 a cui si accede anche dalla lavanderia suddetta; un w.c. di circa mq 3,20; una camera da letto di circa mq 22,00 con balconcino di circa mq 5,70; un vano di circa mq 14,20 con accesso allo stesso balconcino di circa mq 14,20 della camera da letto suddetta; un ripostiglio di circa mq 1,90.

Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione come già detto è in gres porcellanato, il bagno i w.c. e la lavanderia presentano le pareti rivestite con piastrelle fino a circa l'altezza delle porte interne, mentre la cucina presenta in una parete una fascia di circa 1,00 m di altezza rivestita con piastrelle; le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso è del tipo blindata.

L'appartamento allo stato di fatto risulta in ottimo stato, ed è abitato dalla proprietaria.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia N.26 del 10/02/1998 per i lavori di completamento rilasciata dal comune di Pietraperzia Prot. n.10713 Pratica n.167/1997, a meno di una piccola difformità nella distribuzione interna dei vani, mentre risulta perfettamente corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti.

1.2. A - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

1.3. A - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (all.2)

Intestati:

dati identificativi: Fg. 55, Part. 489, Sub. 4;

dati classamento: Categ. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani,

Superficie Totale 168 mq, Totale escluse aree scoperte 159 mq, Rendita Euro 499,67;

Indirizzo: Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.3 Piano Secondo

Dati derivanti da: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4. A - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 55 Part. 489 Sub. 4

Confina:

- a Nord con via Giuseppe Barrile;
- a Est con la Part. 456;
- a Sud con corte dello stesso fabbricato;
- a Ovest con via Giardinello.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa **(all.3)**

1.5. A - 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 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.

CORPO: B

1.1. B - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Pietraperzia al piano terra da via Giuseppe Barrile n.1, catastalmente risulta in categoria C/6 (autorimesse).

Al sopralluogo l'autorimessa si presenta come unico ambiente in buone condizioni, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne e l'intradosso del solaio di copertura non sono intonacati, il portone di ingresso è realizzato in ferro a quattro ante, l'immobile è provvisto di impianto elettrico. Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia N.26 del 10/02/1998 per i lavori di completamento rilasciata dal comune di Pietraperzia Prot. n.10713 Pratica n.167/1997, nonché con la planimetria catastale esistente in atti.

1.2 B - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

1.3 B - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: **(all.2)**

Intestati:

dati identificativi: Fg. 55, Part. 489, Sub. 2;

dati classamento: Categ. C/6, Classe 6, Consistenza 47 mq,

Superficie Totale 47 mq, Rendita Euro 143,21;

Indirizzo: Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.1 Piano Terra

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 B - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 55 Part. 489 Sub. 2

Confina:

- a Nord con via Giuseppe Barrile;
- a Est con ingresso comune stesso fabbricato Part. 489;
- a Sud con corte dello stesso fabbricato;
- a Ovest con via Giardinello.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa **(all.3)**

1.5 B - 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 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.

CORPI: C – D – E

1.1. C – D – E - Descrizione del bene

Unità immobiliari site in via La Masa n. 8 – 10 – 12, al piano terra, distinte al N.C.E.U. al Fg.31 Part.1215 sub.3; Part.1215 Sub.7 e Part.3622 Sub.5; Part.3622 Sub.1, sono state oggetto di un progetto di accorpamento, ottenendo regolare Autorizzazione per la Esecuzione di Lavori Edili N.46 del 30/07/2008; Prot. n.4764, Pratica n.21/2008 in data 30/07/2008, in ditta Le unità immobiliari sopra citate, risultano urbanisticamente accorpate come unica unità immobiliare, mentre non sono state oggetto di fusione immobiliare al N.C.E.U. risultando ad oggi come tre unità immobiliari separate, più precisamente:

l'unità immob. censita al Fg.31 Part.1215 sub.3 Cat. C/1 (negozi e botteghe).

l'unità immob. censita al Fg.31 Part.3622 sub.1 Cat. C/1 (negozi e botteghe).

l'unità immob. censita al Fg.31 Part.1215 sub.7, Part.3622 sub.5 Cat. C/2 (magazzini e locali di dep.).

Al sopralluogo il bene, adibito ad attività commerciale, si presenta come unico immobile a cui si accede da via La Masa n.12, si compone di un vano di ingresso di circa 20 mq che disimpegna ulteriori tre vani di cui due adibiti ad ufficio rispettivamente di circa 22 mq complessivi il primo dove è presente all'interno anche un bagno di circa 6 mq, mentre il secondo è di circa 38 mq, entrambi questi vani presentano una apertura direttamente su via La Masa, il terzo vano di circa 2 mq non presenta aperture verso l'esterno ed è adibito a deposito.

L'immobile si presenta finito in tutte le sue parti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle, il portoncino di ingresso è in legno massello, le altre due porte che si affacciano su via la Masa sono in alluminio preverniciato e doppio vetro con un cancelletto in ferro dal lato esterno, le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è completo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e termoconvettori. L'immobile al sopralluogo si presenta in buone condizioni.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia rilasciata dal comune di Pietraperzia mentre non risulta regolarizzata la planimetria catastale, non essendo stata depositata la variazione catastale per la fusione delle singole unità immobiliari che compongono l'immobile.

1.2. C – D – E - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

1.3. C – D – E - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (all.2)

Intestati:

dati identificativi: Fg. 31, Part. 1215, Sub. 3;

dati classamento: Categ. C/1, Classe 2, Consistenza 38 mq,

Superficie Totale 46 mq, Rendita Euro 323,82;

Indirizzo: Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.8 Piano Terra

dati identificativi: Fg. 31, Part. 3622, Sub. 1;

dati classamento: Categ. C/1, Classe 5, Consistenza 25 mq,

Superficie Totale 29 mq, Rendita Euro 335,70;

Indirizzo: Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.10 Piano Terra

dati identificativi: Fg. 31, Part. 1215, Sub. 7; Fg. 31, Part. 3622, Sub. 5;

dati classamento: Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 40 mq,

Superficie Totale 40 mq, Rendita Euro 95,03;

Indirizzo: Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.12 Piano Terra

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. C – D – E - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare di via La Masa n. 8-10-12, in senso orario

- a Nord, con le Particelle 1214 e 1218;

- a Est, con la stessa Particella 1215;

- a Sud, con via La Masa;

- a Ovest, con via La Masa;

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. C – D – E - 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 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.

CORPI: F - G

1.1. F - G - Descrizione del bene

I beni censiti al catasto terreni descritti ai Corpi F – G, alla data del sopralluogo ricadono nel vigente P. di F. in zona "*Piano di Recupero Canalicchio-Serre*" (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica) e di fatto risultano in possesso del comune di Pietraperzia, acquisiti con ordinanza n.3 del 03/10/2003 di occupazione d'urgenza per l'intera superficie, come certificato dal "Verbale di immissione in possesso in data 11/11/2003.

1.2. F - G - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1.3. F - G - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (all.2)

Intestati:

dati identificativi:

dati classamento:

Indirizzo:

Dati derivanti da:

1.4. F - G - Coerenze

1.5. F - G - 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 hanno colpito beni che non sono più nella disponibilità dei debitori.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione consistono in alcune unità immobiliari censite al catasto fabbricati, ubicate in via Giuseppe Barrile corpi A e B e via La Masa corpi C – D – E fanno parte di due fabbricati, il primo all'estremità Sud del centro abitato mentre il secondo situato al centro dell'abitato del comune di Pietraperzia.

2.1. (A+B) - Descrizione sommaria del quartiere e zona --- corpi A – B

In Comune di Pietraperzia

Fascia/zona: Periferia Sud del comune di Pietraperzia

Destinazione: Zona di PRG -- "Piano di Recupero Canalicchio – Serre" (**all.7**)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di circa 800 mt si trovano tutti i servizi che offre il comune di Pietraperzia.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna, Piazza Armerina

Collegamento alla rete autostradale: Da Pietraperzia percorrendo la S.S. 191 dopo circa 2,6 Km si incontra lo svincolo per la S.S.560, analogamente da Pietraperzia percorrendo la S.P. 91 dopo circa 2,8 Km si incontra lo svincolo con la S.S.560, percorrendo la S.S. 560 per circa 10 km si raggiunge lo svincolo del ponte di Capodarso, da questo proseguendo per la S.S. 626 dopo circa 6 km si incontra lo svincolo per la S.S.640 percorrendo la S.S.640 per circa 2 km si arriva l'imbocco dello svincolo per l'autostrada A19.

Un secondo collegamento da Pietraperzia è percorrendo la S.S. 640 dir (S.S. di Raccordo di Pietraperzia) per circa 6,5 km si arriva allo svincolo con la S.S. 626, percorrendo la S.S. 626 dopo circa 6 km si arriva allo svincolo del ponte di Capodarso, e si continua come descritto nel percorso precedente.

2.2. (A+B) - Caratteristiche descrittive esterne --- corpi A – B

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra da via G. Barrile, dalle informazioni reperite risulta che è stato edificato nel periodo dal 1967 al 1977 e completato nel 1998.

- struttura: calcestruzzo cementizio armato;
- facciate: tutti i prospetti sono rivestiti solo con uno strato di sestiato e traversato senza strato di finitura;
- accesso: cancello in ferro per l'androne e portone in alluminio preverniciato per la scala condominiale, portoni in ferro per i garage;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. (A+B) - Caratteristiche descrittive interne --- corpi A - B

CORPO A:

Abitazione civile posta al piano secondo da via Giuseppe Barrile n.3 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. A).

Appartamento:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad altezza porta, ed in cucina fino ad altezza sottopensili ;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro e con persiana esterna;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler a gas installato nella lavanderia;
- servizio igienico principale: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca; sono inoltre presenti ulteriori due w.c. ed una lavanderia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: h=2,90 mt;
- condizioni generali dell'appartamento: Buone.

CORPO B:

Autorimessa posta al piano terra da via Giuseppe Barrile n.1 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. B).

Autorimessa:

- pareti: non intonacate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: portone in ferro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: h=3,80 mt;
- condizioni generali dell'autorimessa: Buone.

2.4. (A+B) - Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicata nella periferia Sud dell'abitato del comune di Pietraperzia, in una zona di più recente edificazione, caratterizzata prevalentemente da edifici di nuova costruzione plurifamiliari e da attività commerciali.

2.5. (A+B) - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.6. (A+B) - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.7. (A+B) - Certificazioni di idoneità statica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.766 del 05/11/1997 e con

Concessione Edilizia N.26 del 10/02/1998 **(all.5)**

2.8. (C+D+E) - Descrizione sommaria del quartiere e zona --- corpi C - D - E

In Comune di Pietraperzia

Fascia/zona: Zona centrale dell'abitato del comune di Pietraperzia

Destinazione: Zona "A" del Programma di Fabbricazione **(all.6)**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di circa 300 mt si trovano tutti i servizi che offre il comune di Pietraperzia.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna, Piazza Armerina

Collegamento alla rete autostradale: Da Pietraperzia percorrendo la S.S. 191 dopo circa 2,6 Km si incontra lo svincolo per la S.S.560, analogamente da Pietraperzia percorrendo la S.P. 91 dopo circa 2,8 Km si incontra lo svincolo con la S.S.560, percorrendo la S.S. 560 per circa 10 km si raggiunge lo svincolo del ponte di Capodarso, da questo proseguendo per la S.S. 626 dopo circa 6 km si incontra lo svincolo per la S.S.640 percorrendo la S.S.640 per circa 2 km si arriva l'imbocco dello svincolo per l'autostrada A19.

Un secondo collegamento da Pietraperzia è percorrendo la S.S. 640 dir (S.S. di Raccordo di Pietraperzia) per circa 6,5 km si arriva allo svincolo con la S.S. 626, percorrendo la S.S. 626 dopo circa 6 km si arriva allo svincolo del ponte di Capodarso, e si continua come descritto nel percorso precedente.

2.9. (C+D+E) - Caratteristiche descrittive esterne --- corpi C - D - E

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra da via La Masa, dalle informazioni reperite risulta che è stato edificato negli anni antecedenti il 1942.

- struttura: muratura ordinaria;
- facciate: rivestite con intonaco tradizionale con alcuni tratti in pietra a faccia vista;
- accesso: portone in legno, porte in alluminio preverniciato per gli altri accessi;
- scala pubblica ufficiale, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.10. (C+D+E) - Caratteristiche descrittive interne --- corpi C - D - E

CORPO C+D+E:

Attività commerciale posta al piano terra da via La Masa n.8 - 10 - 12

(descrizione dell'u.i. al punto 1.1. C-D-E).

Attività commerciale:

- esposizione: su un lato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con doppio vetro e con cancelletto in ferro all'esterno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: presente ma non funzionante;
- acqua calda sanitaria: _____;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: vani con altezza rispettivamente h=3,80 mt; h=3,10 mt; h=3,00 mt
- condizioni generali dell'attività commerciale: Buone.

2.11. (C+D+E) - Breve descrizione della zona --- corpi C - D - E

La zona nel quale si inserisce l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicata nel centro storico dell'abitato del comune di Pietraperzia, in una zona di antica edificazione, caratterizzata prevalentemente da edifici storici di civile abitazione e da attività commerciali.

2.12. (A+D)+E - Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.13. (C+D+E) - Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.14. (C+D+E) - Certificazioni di idoneità statica

- L'edificio è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia N.42 del 26/09/2007 e N.46 del 30/07/2008 Prot. n.4764

Pratia n.21/2008 (all.7) Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- È stato prodotto collaudo statico della struttura dell'edificio redatto dall'Ing. al fine del rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità (citato nella richiesta di Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità)
- È stato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Pietraperzia l'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità n.2/2009, Pratica n.3/2009 Prot. n.733/2009.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla signora nella qualità di proprietaria, è emerso che i beni censiti al catasto fabbricati descritti ai Corpi A - B - C - D - E, al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari; mentre i beni censiti al catasto terreni descritti ai Corpi F - G, alla data del sopralluogo ricadono nel vigente P. di F. in zona "*Piano di Recupero Canalicchio-Serre*" (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica) e di fatto risultano in possesso del comune di Pietraperzia, acquisiti con ordinanza n.3 del 03/10/2003 di occupazione d'urgenza per l'intera superficie, come certificato dal "Verbale di immissione in possesso in data 11/11/2003.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Beni oggetto della procedura censiti al catasto fabbricati

corpo A: - Appartamento via Giuseppe Barrile n.3

corpo B: - Locale uso garage via Giuseppe Barrile n.1

Proprietà:

In forza di:

Atto di compravendita con riserva del diritto di usufrutto vitalizio del 01/04/1999, ai rogiti del Notaio di, Rep. 14514, trascritto ad Enna il 22/04/1999 al n.2730 di formalità.

Beni oggetto della procedura censiti al catasto fabbricati

corpo C: - Locale uso negozio via La Masa n.8

corpo E: - Locale uso deposito via La Masa n.12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In forza di:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
zio via La Masa n.10

ASTE GIUDIZIARIE®

In forza di:
Atto di compravendita

il per la c
a di 1/18,.....

ASTE GIUDIZIARIE®

In forza di:
Successione testam

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

a) per la quota di 2/9 ciascuno, giusta successione legittima in qualità di eredi, unitamente alla signora nata a il per la quota di 3/9, del signor nato a il e deceduto a il, giusta dichiarazione di successione registrata al n. 02/10/1993 al n. 1591/Vol. 340 e trascritta al P.R. 2122/25/1996 al

..... Il è deceduto a Il
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

successione registrata a Enna il 09/10/1993 al n. 1591, Vol. 310 e trascritta al FRTG 2122/05/1996 al

n. 3518 di formalità, il quale de cuius era pieno ed esclusivo proprietario di quanto in oggetto in fora di titolo ultraventennale.

b) per la quota di 1/3 ciascuno, giusta successione legittima in qualità di eredi della signora, deceduta ad il, giusta denuncia di successione registrata il 03/11/1997, aln. 1727, Vol. 314 e trascritta ad Enna il 11/12/1999 al n. 9380 di formalità.

Relativamente al corpo E - locale uso deposito via La Masa n.12:

- A loro volta i danti causa erano proprietari di un terzo ciascuno dei beni in oggetto come segue partendo dal titolo più risalente nel tempo:

a) per la quota di 1/9 ciascuno, giusta successione legittima del signor, il quale de cuius era proprietario di quanto in oggetto con la signora in forza di titolo ultraventennale;

b) per la quota di 1/3 ciascuno, giusta successione legittima in qualità di eredi della signora

Relativamente al corpo D - locale uso negozio via La Masa n.10:

- A loro volta i danti causa della signora erano proprietari di quanto in oggetto per averlo ricevuto giusta successione legittima della signora nata il a e deceduta a il, giusta dichiarazione di successione registrata a Roma il 16/07/2007 al n. 12 Vol. 526 e trascritta ad Enna il 14/11/2007 al n. 8899 di formalità, la cui accettazione tacita d'eredità è stata trascritta ad Enna il 09/11/2007 al n. 8794 di formalità, la quale era a sua volta proprietaria per successione testamentaria a nato il a e deceduto il , giusta dichiarazione di successione registrata a Enna il 21/09/1993 al n. 1698 Vol. 308 e trascritta ad Enna il 06/11/1993 al n. 8438 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alberto Vladimiro Capasso, Notaio in Roma (RM) alla data del 05/04/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 15/05/2025 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.9)** alla data del **15/05/2025** 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**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ipoteca volontaria iscritta il 06/10/2014 R.G. n. 6929, R.P. n. 386 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Notaio in Troina in data 29/09/2014 numero di repertorio 22810/11385

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E

PIETRAPERZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Caltanissetta

c.f. 00041190851 in qualità di creditore ipotecario

contro:

per diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 85.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata del vincolo 20 anni

Grava su:

- Abitazione di tipo civile in Pietraperzia via Giuseppe Barrile n.3, P.2 – Fg. 55 Part. 489 Sub. 4
- Autorimessa in Pietraperzia via Giuseppe Barrile n.1, P.T – Fg. 55 Part. 489 Sub. 2

Ipoteca giudiziale iscritta il 27/10/2023 R.G. n. 8083, R.P. n. 354 derivante da decreto ingiuntivo Autorità emittente TRIBUNALE DI ROMA in data 08/01/2020 numero di repertorio 507/2020

a favore: ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in ROMA

c.f. 13993401002

contro:

Importo ipoteca € 7.384,79 di cui € 3.653,61 di capitale

Grava su:

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.3 Piano Secondo Fg. 55, Part. 489, Sub. 4, Categ. A/2, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.1 Piano Terra Fg. 55, Part. 489, Sub. 2, Categ. C/6, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.8 Piano Terra Fg. 31, Part. 1215, Sub. 3, Categ. C/1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.10 Piano Terra Fg. 31, Part. 3622, Sub. 1; Categ. C/1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.12 Piano Terra Fg. 31, Part. 1215, Sub. 7; Fg. 31, graffato Part. 3622, Sub. 5, Categ. C/2, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
- Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN) Fg. 55, Part. 687, per diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

- Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN)

Fg. 55, Part. 688, Seminativo di classe 1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in datarep.
.....

a favore con sede in c.f.

contro

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

Grava

• Pignoramenti

Pignoramento del 28/03/2024 R.G. n. 2471 R.P. n. 2160

Pubblico Ufficiale: UNEP DI ENNA Repertorio 216/2024 del 01/03/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS con sede in ROMA

c.f. 13993401002

contro:

Grava su:

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.3 Piano Secondo
Fg. 55, Part. 489, Sub. 4, Categ. A/2, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via Giuseppe Barrile n.1 Piano Terra
Fg. 55, Part. 489, Sub. 2, Categ. C/6, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.8 Piano Terra
Fg. 31, Part. 1215, Sub. 3, Categ. C/1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.10 Piano Terra
Fg. 31, Part. 3622, Sub. 1; Categ. C/1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare nel Comune di Pietraperzia (EN) via La Masa n.12 Piano Terra
Fg. 31, Part. 1215, Sub. 7; Fg. 31, graffato Part. 3622, Sub. 5, Categ. C/2,
per diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

- Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN)

Fg. 55, Part. 687, Seminativo di classe 1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

- Terreno nel Comune di Pietraperzia (EN)

Fg. 55, Part. 688, Seminativo di classe 1, per diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

• Altre trascrizioni

.....

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

6.1. Spese di gestione condominiale

Non risultano spese condominiali non pagate.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto della procedura, ci si è riferiti alla documentazione reperita, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. tramite PEC in data 27/01/2025, al comune di Pietraperzia e ritirata personalmente presso l'Uff. Tecnico in data 30/04/2025.

Il fabbricato in via Giuseppe Barrile è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria da cui si evince che l'epoca di realizzazione del fabbricato risale dal 02/09/1967 al 29/01/1977. Risulta inserito nel Programma di Fabbricazione del comune di Pietraperzia in zona "Piano di Recupero Canalicchio - Serre".

Per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano, quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia n.26 del 10/02/1998 per i lavori di completamento rilasciata dal comune di Pietraperzia Prot. n. 10713 Pratica n. 167/1997, a meno di una piccola difformità nella distribuzione interna dei vani, mentre risulta perfettamente corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti.

Per quanto riguarda il garage al piano terra, quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia n.26 del 10/02/1998 per i lavori di completamento rilasciata dal comune di Pietraperzia Prot. n. 10713 Pratica n. 167/1997, nonché con la planimetria catastale esistente in atti.

La costruzione del fabbricato in via La Masa risale a prima del 1967.

Risulta inserito nel Programma di Fabbricazione del comune di Pietraperzia in zona "A".

Le unità immobiliari site in via La Masa ai civici 8 - 10 - 12 sono state oggetto di Autorizzazione Edilizia N.46 del 30/07/2008 per l'accorpamento delle tre u.i. ad uso commerciale, Pratica n.21/2008, Prot. n.4764 in data 30/07/2008.

È stata rilasciata inoltre dal comune di Pietraperzia l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n.2/2009 Pratica n.3/2009 Prot. n.733/2009 in data 02/03/2009.

Quanto riscontrato durante il sopralluogo, trova corrispondenza con l'Autorizzazione Edilizia rilasciata dal comune di Pietraperzia, mentre non risulta depositata la planimetria catastale relativamente alla fusione immobiliare realizzata.

7.1. - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8)

Per il fabbricato di via Giuseppe Barrile:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N.766 del 05/11/1997
- Concessione Edilizia N.26 del 10/02/1998 per il completamento dell'intero fabbricato
- Relazione Tecnica relativa alla Concessione Edilizia n. 26 del 10/02/1998
- Elaborati Grafici relativi alla Concessione Edilizia n. 26 del 10/02/1998

Per il fabbricato di via La Masa:

- Autorizzazione Edilizia N.46 del 30/07/2008
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità N.2/2009 del 02/03/2009
- Relazione Tecnica relativa all'Autorizzazione Edilizia n. 46 del 30/07/2008
- Elaborati Grafici relativi all'Autorizzazione Edilizia n. 46 del 30/07/2008

7.2.A - Conformità edilizia corpo A

Come descritto al punto 1.1. A, dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2025 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, si è potuto accertare che l'u.i. non risulta conforme alla planimetria allegata al progetto di completamento realizzato con Concessione Edilizia N.26 del 10/02/1998.

La difformità consiste in una difformità nella distribuzione interna dei vani.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- C.I.L.A. IN SANATORIA

Ai sensi dell'Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016

Costi stimati:

Diritti di segreteria per C.I.L.A. e per S.C.A. e marche da bollo circa 100,00 Euro

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

Competenze Tecniche per redazione di C.I.L.A. e S.C.A. 1.400,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 2.500,00 Euro circa

7.3.A - Conformità catastale corpo A - (all.4).

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4).**

7.2.B - Conformità edilizia corpo B

Come descritto al punto 1.1. B, dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2025 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, si è potuto accertare che l'u.i. risulta conforme alla planimetria allegata al progetto di completamento realizzato con Concessione Edilizia N.26 del 10/02/1998.

7.3.B - Conformità catastale corpo B - (all.4).

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4).**

7.2.C-D-E - Conformità edilizia corpi C-D-E

Come descritto al punto 1.1. C-D-E, dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2025 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pietraperzia, si è potuto accertare che l'immobile risulta conforme alla planimetria allegata al progetto di accorpamento di unità immobiliari realizzato con Autorizzazione Edilizia N.46 del 30/07/2008.

7.3.C-D-E - Conformità catastale corpi C-D-E

L'immobile così come si è presentato al sopralluogo e come graficamente descritto nel progetto di accorpamento di cui sopra non risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. **(all.4)**, in quanto non è stata depositata la variazione catastale relativa all'accorpamento degli immobili. La difformità catastale è regolarizzabile mediante la redazione della nuova planimetria catastale che comprende l'accorpamento delle tre unità immobiliari (pratica DOCFA)
Costo stimato: 1000,00 €

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Corpo A

Fg. 55, Part. 489, Sub. 4 Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani
superficie Totale 168 mq – totale escluse aree scoperte 159 mq

Corpo B

Fg. 55, Part. 489, Sub. 2 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 47 mq.

Corpi C – D – E

Immobile in via la Masa ai civici 8 – 10 – 12,

si considera la somma delle superfici delle singole u.i. $(46 \text{ mq} + 29 \text{ mq} + 40 \text{ mq}) = 115 \text{ mq}$

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 degli immobili censiti al catasto urbano, 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 quanto riguarda la valutazione dei terreni inseriti nella presente procedura, censiti al Fg.55 Part. 687 – 688, si ritiene di non dare alcuna valutazione in quanto questi sono già stati immessi in possesso dal comune di Pietraperzia ricadendo all'interno della perimetrazione del "Piano di Recupero Canalicchio – Serre" del vigente P. di F. del comune di Pietraperzia.

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

Il valore dei beni 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.

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

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 460 / prezzo max 670 (Euro/mq)

- Tipologia: Autorimesse
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 210 / prezzo max 310 (Euro/mq)

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 – B3

Destinazione: Commerciale

- Tipologia: Negozi
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 520 / prezzo max 780 (Euro/mq)

VALORI DEGLI IMMOBILI RICAVATI DALLE INDAGINI DI MERCATO

- destinazione residenziale - Appartamenti ubicati in zona periferica - comparabili
- Abitazioni – Valore di mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 900 (Euro/mq)
- destinazione autorimessa
- Autorimessa – Valore di mercato prezzo min. 250 / prezzo max 350 (Euro/mq)
- destinazione commerciale ubicati all'interno al centro abitato
- Valore di mercato prezzo min. 600 / prezzo max 800 (Euro/mq)

9 3. Valutazione

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

CORPO A

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 409 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		900,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,95
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,98
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,90
C. produttive	Kpr	0,93
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,779247
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	701,3223

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Appartamento	A/2	mq 168	€/mq 701,3223	€ 117.822,146

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 118.000,00 in cifra tonda

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

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 2.500,00

CORPO B

- Quotazione media di mercato _____ 350 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 47 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		350,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,98
C. produttive	Kpr	0,98
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,9604
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	336,14

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Autorimessa	C/6	mq 47	€/mq 336,14	€ 15.798,58

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 16.000,00 in cifra tonda

CORPO C-D-E

- Quotazione media di mercato _____ 800 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 115 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		800,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,97
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,97
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	776,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 115,00	€/mq 776,00	€ 89.240,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 89.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica catastale DOCFA.

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 1.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA CON SUDDIVISIONE PER LOTTI

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI €	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	PROPRIETA' E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
LOTTO 1	CORPO A	118.000	2.500	115.500	
LOTTO 1	CORPO B	16.000	-----	16.000	
LOTTO 2	CORPO C-D-E	89.000	1.000	88.000	
TOTALE		223.000		219.500	

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.

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI €	SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO €
LOTTO 1	CORPO A	118.000	11.800	2.500	103.700
LOTTO 1	CORPO B	16.000	1.600	-----	14.400
LOTTO 2	CORPO C-D-E	89.000	8.900	1.000	79.100
TOTALE		223.000			

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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Trattandosi di diverse unità immobiliari censite al N.C.E.U. individuate univocamente in catasto, si ritiene più conveniente effettuare la vendita separatamente in due lotti, così come meglio esplicitati nella tabella riepilogativa del paragrafo 9.4.

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: 28/05/2025

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

ALLEGATI

- 1) **VERBALE OPERAZIONI PERITALI**
- 2) **VISURE CATASTALI**
- 3) **ESTRATTI DI MAPPA**
- 4) **PLANIMETRIE CATASTALI**
- 5) **ACCESSO AGLI ATTI U.I. VIA G. BARRILE**
- 6) **ACCESSO AGLI ATTI U.I. VIA LA MASA**
- 7) **ACCESSO AGLI ATTI TERRENI P.P.R. CANALICCHIO-SERRE**
- 8) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 9) **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- 10) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 11) **ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA U.I. VIA G. BARRILE**
- 12) **ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA U.I. VIA LA MASA**