

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA – UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Palazzo Davide  
Proc. esecutivo immobiliare n.° 25/2021 R.G.E

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 25/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott. Palazzo Davide

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Leonforte (En) Via Prestifilippo civ 26 - Via Ripetta civ 72



RELAZIONE DI STIMA Lotto unico Esperto Stimatore Dott. Ing. Arena Gianfilippo  
Via Gesù Maria n. 19 Piazza Armerina (En) 94015 – mob 3294627462

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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





### Indice sintetico

#### Dati catastali



#### Corpo A

Beni in Leonforte (En) via Prestifilippo 26 angolo Via Ripetta n.72

Categoria catastale: A/4 (abitazione di tipo popolare)



Dati catastali: foglio 44 particella 4134 subalterno -

#### Stato occupativo:

Al sopralluogo risulta non occupato



#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno



#### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero € 31.000,00







## 1. Premessa

Nel redigere la presente relazione, lo scrivente dott. Ing. Arena Gianfilippo in qualità di CTU, nominato dal Tribunale di Enna, sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e ai sopralluoghi, a seguito della elaborazione degli stessi, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice onorario.

## 2. Conferimento incarico e quesiti

Il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo, nato a Piazza Armerina (En) il 26/01/1979 con studio In Piazza Armerina via Gesù Maria n. 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna numero ordine 707 Sez. A, ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Enna, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella "Procedura Esecutiva immobiliare n. 25/2021 R.G.Es. Imm., Giudice dell'Esecuzione Dott. Palazzo Davide promosso da Amco-asset Management Company S.P.A., contro, data nomina del 18 Ottobre 2021, accettazione incarico avvenuto in data 25 Ottobre 2021 durante la quale prestava giuramento di rito, accettando l'incarico e invitato a rispondere ai quesiti sotto elencati:

### 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 esecutari.

## 3. STATO OCCUPATIVO

referire 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),



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- 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 congruaglio;

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





- 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.





Lotto 001



## Edificio unifamiliare con pertinenza

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

#### 1.1 Descrizione del bene

In Comune di Leonforte (En) Via Prestifilippo n.26 / Via Ripetta 72 edificio unifamiliare multipiano composto rispetto Via Prestifilippo al piano terra da cucina/soggiorno, ripostiglio e servizio igienico; da due vani oltre lavanderia e un balcone al primo.

Rispetto Via Ripetta è presente a piano terra, un unico vano con accesso carrabile.

L'immobile è prospiciente Via Prestifilippo e Via Ripetta, confina con la particella 4135 sub – Via Ripetta n. 70 e con la particella 4597 sub – Via Prestifilippo n. 28,

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, la planimetria catastale agli atti non coincide con lo stato dei luoghi.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Visti gli

atti d'anagrafe, ha contratto in matrimonio con  
 un successivo provvedimento emesso dal Tribunale di Enna n.  
 è stata omologata la separazione consensuale dell'atto di  
 matrimonio controscritto.

Eventuali comproprietari: Non risultando altri comproprietari indivisi su detto immobile.

(cfr. Allegato 1.0 estratto di matrimonio):

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Leonforte come segue

intestati:

dati identificativi: fg 44 particella 4134 sub -

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale 59mq  
 rendita 82,63 Euro.

Indirizzo: Via Prestifilippo n. 26



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati reperiti da: Visura storica T15931 e da atto di compravendita.

(cfr. Allegato 1.1 visura catastale):

#### 1.4 Coerenze

I dati specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con le risultanze catastali. Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione grafica della planimetria catastale aggiornate dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano difformi dallo stato dei luoghi. (cfr. Allegato 1.2 – Planimetria catastali e estratto di mappa) Tale verifica ha evidenziato incoerenze che si riportano di seguito (cfr. Allegato 1.3 – Rilievo metrico):

Lo stato attuale è difforme dallo stato rappresentato in planimetria catastale. Nel 2007 l'immobile è stato oggetto di importante ristrutturazione edilizia autorizzata per mezzo di Concessione Edilizia. Dal progetto depositato in Comune allo stato di fatto sono state riscontrate delle difformità sanabili. Inoltre per detta Concessione non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori (cfr. Allegato 1.4 – Concessione Edilizia):

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

Non si segnalano discrepanze tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Leonforte (EN)

**Fascia/Zona:** zona territoriale omogenea "B"

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Urbanizzazioni:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi principali come uffici comunali, ufficio postale, supermercato, panifici e tabaccherie sono presenti in zona e possono essere raggiunti a piedi senza necessità dell'auto.

**Principali collegamenti pubblici:** L'immobile è facilmente raggiungibile anche con auto. La Via Ripetta essendo una strada non molto ampia, non è percorsa da servizio pubblico. Tutti i servizi pubblici principali sono disponibili in Corso Umberto, distante dal fabbricato poche



centinaia di metri. Via Prestifilippo nel tratto adiacente al fabbricato oggetto di perizia non permette accesso alle auto.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 13,4 km per lo svincolo autostradale di Mulinello e da 19 Km circa dallo svincolo autostradale di Enna.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.1)

Edificio composto da numero tre piani fuori terra rispetto via Ripetta, edificato in assenza di autorizzazioni edilizie prima del 1 settembre 1967.

Struttura: la struttura dell'intero corpo di fabbrica è in muratura portante ad esclusione dei solai di piano e del solaio di copertura che risultano realizzati in latero cemento.

Facciate: la struttura nel suo insieme mostra segni di ristrutturazione edilizia non completata: Il prospetto di Via Prestifilippo in prossimità del portoncino d'ingresso è presente solo strato di intonaco tranne per una fascia di circa 1,5 m sotto gronda che risulta solamente rinzaffata con malta bastarda. Il prospetto rispetto via Ripetta presenta parti di superfici prive di intonaco, parti rinzaffate con malta bastarda, parti di superficie con vecchio intonaco di colore giallo.

Accesso: l'accesso all'abitazione è regolato per mezzo di portoncino in alluminio anodizzato di colore grigio posto al civico 26 di Via Prestifilippo. L'accesso per quello che un giorno diventerà autorimessa o magazzino a servizio dell'abitazione a seguito di variazione catastale, è posto al civico 72 di via Ripetta, è regolato per mezzo di portone in ferro a tre ante, tinteggiato al momento dei sopralluoghi di colore rosso ormai sbiadito dal tempo.

Scala interna: accessi diretti da Via Prestifilippo e da Via Ripetta.

Ascensore: non presente

Condizioni generali del corpo di fabbrica: complessivamente buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2.2)

Edificio unifamiliare - abitazione di tipo economica, composto da tre piani fuori terra rispetto Via Ripetta, da due piani fuori terra rispetto Via Prestifilippo.

L'abitazione è accessibile dal civico 26 di via Prestifilippo; la pertinenza dovrà essere accatastata come autorimessa o magazzino a servizio dell'abitazione, è accessibile dal civico 72 di via Ripetta.

L'Abitazione risulta composta al piano terra rispetto Via Prestifilippo da cucina/soggiorno, servizio igienico e da ripostiglio. Al piano primo raggiungibile per mezzo di adeguata scala



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

interna, l'abitazione è composta da due vani oltre lavanderia. Sempre al primo piano in uno dei due vani è presente un balcone.

**Esposizione:** doppia

**Pareti:** le pareti dell'abitazioni sono normalmente tinteggiate e ben rifinite, rivestite con piastrelle in ceramica i bagni per un'altezza a circa 1,80 m poco sotto altezza di porta; in cucina risulta rivestita sempre con piastrelle in ceramica, parte di una parete, l'altezza sotto pensili per una lunghezza di circa 2,5m;

**Pavimenti:** mattoni in ceramica sia per il piano terra che il piano primo, compreso ripostiglio, servizio igienico e lavanderia. Rivestimento in marmo per la scala;

**Infissi esterni:** in alluminio anodizzato e vetri doppi, oscuranti tipo persiana in alluminio di colore grigio alcuni, altri con avvolgibile in plastica. Infissi a tetto in legno con vetri doppi.

porta d'accesso: l'ingresso all'abitazione è regolato da portoncino con struttura in alluminio privo di vetri;

**porte interne:** Porta liscia tamburata in laminato di colore bianco. L'accesso in lavanderia e in uno dei due vani al piano primo risulta privo di porte.

**imp. citofonico:** presente;

**imp. elettrico:** sottotraccia;

**imp. idrico:** sottotraccia;

**imp. termico:** impianto di riscaldamento completo di termosifoni e caldaia murale a metano installata nel balcone, ma privo di allaccio alla rete gas cittadina;

**acqua calda sanitaria:** prodotta dall'unica caldaia murale a gas installata nel balcone;

**servizio igienico piano terra:** attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;

**Lavanderia:** attrezzato con mobile lavatoio;

**impianto di condizionamento:** non presente;

**altezza dei locali:** Abitazione: piano terra rispetto Prestifilippo altezza fino a m. 2,79 circa; piano primo altezza compresa tra minimo di m. 1,68 circa fino 3,27 circa.

Altezza pertinenza sita al piano terra rispetto Via Ripetta m.2,40 circa.

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** unità immobiliare oggetto di recente ristrutturazione importante, bagno e lavanderia ristrutturati.

**Pertinenza a servizio dell'abitazione che dovrà essere accatastata in categoria C/6 o C/2**

Porta d'accesso: in ferro a tre ante tinteggiata di colore rosso.



Pavimenti: battuto di cemento priva di rivestimenti.

Pareti: La pareti della pertinenza risultano grezze non rifinite e in parte rinzaffate con malta bastarda. Anche il soffitto della pertinenza risulta privo di rifiniture.

#### 2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile è situato in Via Ripetta / Via Prestifilippo in Leonforte. Via Ripetta è una strada a senso unico non molto ampia percorribile facilmente da auto e furgoni. La Via Prestifilippo invece, nel tratto compreso tra Via Ripetta e Via Grimadi, l'accesso all'abitazione rispetto Via Prestifilippo, si ottiene percorrendo in salita una breve gradinata.

La zona è di tipo residenziale, composta prevalentemente da fabbricati destinati a civile abitazione. In zona sono disponibili servizi principali come uffici comunali, scuole, ufficio postale, supermercato, panificio e tabaccheria. Tutti i servizi pubblici principali sono disponibili in Corso Umberto, distante dal fabbricato poche centinaia di metri.

#### 2.5 Certificazione energetica

Per l'unità immobiliare destinata ad abitazione non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, in osservanza del mandato conferito, lo scrivente C.T.U. produce attestato ex-novo. A seguito dell'invio telematico al portale <https://www.apesicilia.enea.it/>, l'unità immobiliare risulta pertanto censito al catasto energetico al n. 20230315-086011-92278 del 15/03/2023 classe energetica **G** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **247,18 kWh/m²K**. La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale (cfr. Allegato 2.3 – A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica).

Si ritiene che il costo per l'elaborazione e la trasmissione dell'A.P.E. sia assunto dalla procedura l'onere derivante di € 250,00 oltre incombenti di Legge (C.P. imposta di bollo per regime forfettario), per un totale di € 262,00.

#### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti: non sono stati reperiti certificati di conformità dei impianti tecnologici.

#### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita certificato di idoneità statica.





### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 15/02/2022, 08/03/2022, 05/05/2022 nel corso dei quali non è stato possibile accedere all'immobile, il bene dai controlli visivi esterni eseguiti risultava libero e non abitato.

In data 01/09/2022 a seguito del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del ... si è constatato che l'immobile tutto fosse libero e non occupato. (all. 3.1)

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'esito dell'accertamento eseguito presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (all. 3.2)

### 4. PROVENIENZA (all. 4.1)

#### 4.1 Attuali proprietari

... proprietà per quota 1/1 dal 13/06/2007.

In forza dell'atto di vendita in autentica del Notaio Dott. Corsaro Daniela in data 13/06/2007 repertorio n. ... registrato a Catania il 18/06/2007 al nn. 12086 serie 1T e trascritto a Enna in data 20/06/2007 ai nn. 6854 d'ordine e ai nn. 5135 di formalità.

Con atto a rogito Notaio Corsaro Daniela di Belpasso, in data 13/06/2007 repertorio ... trascritto ad Enna il 20/06/2007 ai nn. 6854 d'ordine d 5135 di formalità, il sig.

hanno venduto a

il bene oggetto di procedura.

#### 4.2 Precedenti proprietari

Si riporta nel seguito l'elenco dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Al ventennio il bene era di proprietà di ... C.F. per diritti pari a ½ di piena proprietà e ... per diritti pari a ½ di piena proprietà

per acquisto con atto a rogito in autentica Notaio Messina Laura di Nicosia in data 14/12/2004 repertorio n. trascritto ad Enna il 10/01/2005 ai nn. 160/120.

Con atto a rogito Notaio Messina Laura di Nicosia, in data 14/12/2004 repertorio n. trascritto ad Enna il 10/01/2005 ai nn. 160/120, il sig.

La venduto alla  
, e al Sig.

il bene oggetto di procedura.

Con atto a rogito Notaio Grazia Fiorenza di Leonforte in data 05/02/1987 reperto. trascritto in Enna il 24/02/1987 ai nn. 1467/1367, il Sig.

per diritti 1/1 di piena proprietà ha donato al Sig.

per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà e per i diritti pari  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e alla

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di usufrutto, il bene oggetto di procedura.

Con ricongiungimento del diritto di usufrutto su  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) indiviso alla nuda proprietà del bene oggetto di procedura, in dipendenza della morte della Sig.ra data a

## 5. VINCOLI ONERI GIURIDICI (all 5.0)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) alla data del 29/06/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazioni di note al ventennio (all. 5.0) alla data del 27/05/2023 si evince:

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

L'immobile non risulta gravato da alcun onere, anche di natura condominiale. La proprietà esclusiva degli immobili non risulta derivare da alcuno dei titoli relativi a censo, livello o uso civico. Restano, però, a carico dell'acquirente gli oneri innanzi citati relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale.



Verificando presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, non esistono altre procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi

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

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, registrazione e trascrizione decreto di trasferimento. Sul bene pignorato sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 20/06/2007 ai nn. 1111111111 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Corsaro Daniela in data 13/06/2007 Rep. 1111111111 a favore di Banca Nuova S.p.a. Con sede in Palermo Cf00058890815 Contro 1111111111 per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito a Leonforte via Prestifilippo n. 26 distinto in Catasto al foglio 44 particella 4134 sub- 1111111111. Importo ipoteca € 70.000 di cui € 35.000,00 di capitale durata del vincolo 15 anni a carico di 1111111111

### **Ipoteca giudiziale**

Nessuna

### **Ipoteca legale**

Nessuna

### • **Pignoramenti**

Nessuno

### • **Altre trascrizioni**

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Enna in data 20/05/2021 Rep. n. 1111111111 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 17/06/2021 al nn. 1111111111 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. Con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di 1111111111

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito a Leonforte via Prestifilippo n. 26 distinto in Catasto al foglio 44 particella 4134 sub-. Il pignoramento viene trascritto per euro 39.629,67 oltre interessi e spese fino al soddisfo. La Amco - Asset Management Company S.P.A. (gia' S.G.A. S.p.a.) con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, e per essa Finint Revalue S.P.A. con sede in Conegliano (Tv) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] elettivamente domiciliata in Catania alla [redacted] presso lo studio del predetto difensore.

18

Trascrizione del 03/07/2008 - Registro Particolare - Registro Generali  
 Pubblico ufficiale Comune Di Leonforte Repertorio del 25/06/2008  
 Atto Amministrativo - Concessione Edilizia.

### Eventuali note/osservazioni

Nessuna

#### 6 CONDOMINIO

L'immobile è un edificio unifamiliare in linea

#### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato oggetto della presente risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Leonforte in zona B e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione avvenuta in data antecedente al 1 settembre 1967. Dalle ricerche eseguite e dal certificato rilasciato a seguito di accertamento urbanistico - edilizio, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, è emerso che per l'immobile di cui oggetto di perizia, non sono state rintracciate e reperite pratiche edilizie o di condono da oggi fino al 1963, data in cui non è più possibile continuare la ricerca in quanto non esiste archivio tale da reperire prontamente informazioni in ordine alfabetico, per anno e luogo.

Nel 2007 il fabbricato è stato oggetto di importante intervento di ristrutturazioni edilizia autorizzati per mezzo di concessione edilizia: riferimento Concessione Edilizia n. 48/2008 individuata con pratica edilizia n. 20976 anno 2007.



Dall'esito dei controlli eseguito dello scrivente perito estimatore, il fabbricato allo stato attuale non risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

(cfr. allegato 7.1)

## 7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7.2)

- Concessione Edilizia n. 48/08 pratica edilizia n. 20976 del 2007.

Nota: lavori iniziati in data 01/07/2008 come da comunicazione inizio lavori.

Dall'esito di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dell'immobile è difforme dal progetto autorizzato in Concessione Edilizia;

Assenza di comunicazione fine lavori

Assenza di collaudo statico

Assenza di certificato di agibilità / abitabilità

Documenti reperiti:

- Concessione Edilizia
- Nulla Osta Genio Civile
- Parere favorevole sanitario
- Relazioni tecniche di progetto
- Piante e sezioni
- Attestazione rilasciata dal Comune di Leonforte riguardo:
  1. Vigente PRG del Comune di Leonforte in quale zona ricade il fabbricato;
  2. 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 cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
  3. Esistenza di eventuali pratiche edilizie o condoni antecedenti la Concessione Edilizia n. 48/08;
  4. La conferma del pagamento di tutti gli oneri comunali richiesti in sede di presentazione della detta Concessione Edilizia n 48/08;
  5. Assenza di vincoli espropriazione.



### 7.3 Conformità edilizia:



Dall'esito del sopralluogo è emerso che la scala di collegamento tra l'abitazione e la pertinenza presente in progetto depositato in Comune di Leonforte nel 2008 non risulta realizzata, oltre a diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione. Il tutto come meglio si evince dal rilievo metrico (cfr. Allegato 1.3 – Rilievo Metrico) atto ad individuare le opere difformi dai titoli abilitativi (cfr. Allegati 1.4 e 7.2 – Copia Titoli abilitativi). Per le medesime difformità, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii., è prevista la rimozione o la demolizione, salvo che non venga pregiudicata la parte in conformità, oppure la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi per le quali si può ottenere il permesso in sanatoria se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda. Per la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria presso il Comune di Leonforte (En), pertanto, nel rispetto dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, si ritiene necessario presentare una Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria presso il Settore Urbanistica del Comune di Leonforte (EN), ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. art. 36 per accertamento di conformità. La quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del bene, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente, si traduce nel pagamento di una somma che, come previsto dall'art. 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001, non può essere superiore ad euro 5.164,00 e inferiore ad euro 516,00, somma stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia delle Entrate.

Al sopralluogo pertanto il fabbricato risultava non conforme al progetto autorizzato in Concessione Edilizia; gli abusi consistono in opere edili che rendono difforme il fabbricato rispetto il progetto autorizzato e consistono in:

- Eliminazione corpo scala di collegamento locale di sgombero e cucina, con chiusura foro scala del solaio di piano, rendendo di fatto la pertinenza non accessibile dall'abitazione; La pertinenza è accessibile esclusivamente da Via Ripetta.
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto via Prestifilippo per assenza del corpo scala.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto via Ripetta (pertinenza) per assenza del corpo scala.
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo pareti comprese tra lavanderia, vano adiacente e corridoio.
- Eliminazione di una finestra da tetto collocata in un vano al piano primo rispetto Via Prestifilippo e trasformazione della stessa in porta finestra per accesso al balcone di cui quest'ultimo inserito in progetto.
- Modifiche sagoma balcone: balcone aggettante come da progetto ma per una piccola superficie di mq 0.34 circa non indicata in progetto risulta incassato.

21

Sono sanabili mediante presentazione SCIA in sanatoria ai sensi dell' Art. 37 DPR 380/01.

Si riportano di seguito le spese relative al disbrigo della pratica urbanistica:

#### Costi stimati

- Versamento minimo di € 516,00;
- Marca da bollo da € 16 x 2;
- Diritti istruttoria comune di Leonforte € 40,00;
- Nomina Direttore dei Lavori € 1.500,00 (stimato) oltre Cassa previdenziale e Iva se dovuta.

Totale costi stimati € **2.491,20** .

#### 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme al catasto. Rimangono a carico dell'acquirente anche le spese aggiornamento catastale. Aggiornamento necessario atto ad ottenere la conformità delle planimetrie ai luoghi. Di seguito la quantificazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale.

A seguito dei lavori autorizzati, non è stato effettuato l'aggiornamento della pianta planimetrica. Ultima planimetria agli atti protocollo EN0095174 del 17/05/2007 compilata dall' Arch. Cremona Salvatore, presenta una situazione ben diversa rispetto lo stato attuale. Tali abusi consistono in:

- Mancata rappresentazione del piano primo rispetto Via Prestifilippo edificato a seguito della concessione Edilizia;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Altezza locale di sgombero ridotta da 3,60 m rilevata dalla planimetria catastale a m 2,40 circa rilevata dallo scrivente;
- Eliminazione corpo scala di collegamento locale di sgombero e cucina, con chiusura foro scala del solaio di piano, rendendo di fatto la pertinenza non accessibile dall'abitazione; La pertinenza è accessibile esclusivamente da Via Ripetta;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto via Prestifilippo per assenza del corpo scala;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto via Ripetta (pertinenza) per assenza del corpo scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono regolarizzabili mediante: presentazione presso L'Agenzia dell'Entrate l'elaborato planimetrico catastale "Docfa" sia per l'abitazione che per la pertinenza; tali procedura prevederà la soppressione dell'attuale particella e la costituzione di due nuove particelle: una in civile abitazione e una in autorimessa C/6 o in magazzino C/2.

Si riportano di seguito le spese relative al disbrigo della pratica di aggiornamento catastale:

Costi tecnici €:400,00 oltre Cassa e Iva se dovuta

Tributi catastali € 100,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Costi ricarica castelletto Sister € 2,00

Totale costi stimati € **609,52**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8 CONSISTENZA

8.1 La superfici "lorda commerciale" indicata dell'unità è stata calcolata considerando il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensivo di muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	Mq	80,80	100%	80,80
Balcone	Mq	2,74	30%	0,82

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

pertinenze di ornamento				
<b>Totale abitazione</b>				<b>81,62</b>
Autorimessa	Mq	39,88	25%	9,97
<b>Totale pertinenze</b>	<b>Mq</b>	<b>42,62</b>		<b>10,79</b>
<b>pertinenze di servizio</b>		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>
<b>Totale immobile</b>	<b>Mq</b>	<b>123,42</b>		<b>92,00</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE® 23**9 STIMA****9.1 Criteri di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia di compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della datazione 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 e la stima a capitalizzazione di reddito, ottenendo un valore della stima dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti precedentemente. 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**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1 semestre anno 2022

Comune: Leonforte

**Fascia/zona:** Centrale/Piazza IV novembre - Via Grimaldi - Via Roma - Via S. Giuseppe**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economicoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Destinazione:** Residenziale



Valori riporta in Banca dati

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie	Valori di locazione (€/mqxmese)		Superficie
		Min	Max		min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	490	Lorda	1,1	1,6	Lorda
Autorimessa	Normale	200	300	Lorda	0,9	1,3	Lorda

Per la stima dell'abitazione il valore di mercato utilizzato è di 450,00 €/mq

Per la stima della pertinenza facendo l'ipotesi che sia accatastata come autorimessa, il valore di mercato scelto è di € 280,00 €/mq





**Valutazione**Stima abitazioneMetodo del confronto di mercato

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/4	81,62	450	36.729,00 €
				<b>36.729,00 €</b>

Metodo capitalizzazione di reddito. Ritenendo il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi è a canone libero di 1,35 €/mq dato ricavato dalla media dei valori indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso da 1,1 €/mq e 1,6€/mq si ottiene:

mq 81,62 x 1,35 = 110,19 mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

Canone mensile lordo €110,19.

Canone annuo lordo €1.322,28

Detrazione il 10% di imposte, assegni, oneri di manutenzione € 132,23

Canone netto € 1.190,05

$$\frac{1.190,05 \times 100}{4} = 29.751,25$$

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti,

$$\frac{36.729,00 + 29.751,25}{2} = \mathbf{33.240,12}$$

Stima AutorimessaMetodo del confronto di mercato

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Autorimessa "ipotesi"	C/6	9,97	250	2.492,50 €
				<b>2.492,50 €</b>

Metodo capitalizzazione di reddito. Ritenendo il presunto reddito locativo dell'immobile in analisi è a canone libero di € 1,1/mq dato ricavato dalla media dei valori indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate compreso da 0,9 €/mq e 1,3€/mq si ottiene:

mq 9,97x1,1=10,97 € mensili e capitalizzandolo al 4%, si perviene al seguente valore commerciale:

Canone mensile lordo € 10,97

Canone annuo lordo € 131,64

Detrazione del 10% di imposte, assegni, oneri di manutenzione € 13,16

Canone netto €118,48

$$\frac{118,48 \times 100}{4} = € 2.962,00$$

I due metodi di stima applicati non hanno portato ad una conformità di valori; si può determinare il valore dell'immobile come media dei valori ottenuti,

Il valore dell'immobile vale pertanto

$$\frac{2.492,50 + 2.962,00}{2} = € 2.727,25$$

Stima totale: **Stima valore abitazione + stima valore autorimessa**

$$33.240,12 + 2.727,25 = 35.967,37$$

(diconsi Euro **trentacinquemilanovecentosessantasette/37**)

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10 % come da prassi dovuto all'assenza di garanzie per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore lotto 35.967,37**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € **1.798,37**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative

$$€ 2.491,20 + € 609,52 = € 3.100,72$$

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (valore arrotondato): € **31.000,00**

**(diconsi Euro trentunomila virgola zero zero )**





Si considera inoltre la riduzione del valore di stima da applicare nell'ipotesi di stima di immobile occupato sia pari a circa 10% del valore di libero mercato, pari a circa € 3.596,74. Pertanto, il valore del lotto risulta essere, (valore arrotondato):

**STIMA DEL VALORE NETTO IMMOBILE OCCUPATO € 29.250,00**

**(diconsi Euro ventinovemiladuecentocinquanta virgola zero zero )**



N.B.: Prezzo a 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**

Immobile libero e non locato

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Immobile interamente pignorato

#### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Non si segnalano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura oltre alla mancanza della conformità urbanistica e catastale.



Il sottoscritto Dott. Ing. Arena Gianfilippo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. ; di avere inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo di posta ordinaria.

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

Con ossequio

Piazza Armerina 27/05/2023

IL CTU

(Dott. Ing. Gianfilippo Arena)



Allegati

1. Allegato 1.0 estratto di matrimonio
2. Allegato 1.1 visura catastale
3. Allegato 1.2 planimetria catastale e estratto di mappa
4. Allegato 1.3 rilievo metrico
5. Allegato 1.4 – Concessione Edilizia
6. Allegato 2.1 foto esterne
7. Allegato 2.2 foto interne
8. Allegato 2.3 – A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica e copia libretto impianto
9. Allegato 3.1 sopralluogo
10. Allegato 3.2 accertamento per eventuale contratto registrato
11. Allegato 4.1 atto di provenienza
12. Allegato 5.0 vincoli giuridici
13. Allegato 7.1 Attestazione rilasciata dal Comune di Leonforte
14. Allegato 7.2 Pratiche edilizie reperite