

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 31/2022 R.G.E.Imm.

promossa da:

contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Davide Palazzo

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in Nissoria
via Roma n.89 piano 1°



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (all.2)

Bene in Comune di Nissoria via Roma n.89 Piano 1°

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 47, Particella 860, Subalterno 2**, Categoria A3, Classe 1, Consistenza Vani 4,5;

Superficie catastale Totale mq 131, Rendita Euro 97,61;

STATO OCCUPATIVO

- Al sopralluogo in data 05/12/22 l'immobile risultava occupato dagli attuali proprietari

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

-

per i diritti 1/2 di piena proprietà;

-

3Y

per i diritti 1/2 di piena proprietà;

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 53.490,00

da occupato: _____

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Nissoria (EN) in via Roma n.89 piano primo, fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a tetto a falde.

L'epoca del completamento della costruzione del fabbricato risale al mese di giugno del 1967.

All'appartamento si accede da una scala, che da via Roma conduce all'ingresso dell'unità immobiliare che si trova al primo piano.

L'appartamento è composto, da una cucina di circa 26,30 mq (a cui si accede direttamente dalla scala che si diparte dal piano terra), con annesso balcone di circa 1,30 mq che si affaccia su via Roma; dalla cucina si accede ad una camera di circa 26,30 mq con finestra che si affaccia su un terreno a monte. Da questa si accede ad un w.c. ed a una lavanderia/w.c. rispettivamente di circa 4,90 mq e di circa 3,90 mq, il primo con finestra che si affaccia sul terreno a monte, la seconda con aerazione forzata. Dalla suddetta camera si accede anche ad un corridoio di circa 5,40 mq che disimpegna una camera da letto di circa 16,20 mq con balconcino a petto che si affaccia sul terreno a monte e un secondo vano di circa 25,00 mq anch'esso con balconcino a petto che si affaccia sul terreno a monte. Questo ultimo vano al momento del sopralluogo si trova non rifinito in tutte le sue parti e risulta evidente che, su detto vano, sono in corso lavori di manutenzione per il completamento delle rifiniture, in particolare sono stati completati gli intonaci delle pareti interne, ed è stato collocato una parte di massetto di sotto-pavimentazione. Al momento del sopralluogo quest'ultimo vano si trova privo di pavimentazione, di infisso esterno e interno e di impianto elettrico.

Il tetto di copertura dell'immobile è in legno a doppia falda sormontato da manto di tegole, fatta eccezione per l'ultimo vano che è privo del solaio di sottotetto e presenta un solaio di copertura inclinato realizzato con travi in acciaio e laterizi, i prospetti esterni si presentano intonacati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e con persiane esterne sempre in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento della cucina, e della stanza da letto è con piastrelle in gres porcellanato, mentre nel vano adiacente la cucina e nel corridoio è in mattonelle in scaglietta di marmo, il w.c. e la lavanderia/w.c. sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e rivestiti sulle pareti con piastrelle in ceramica smaltata.

Gli intonaci e le finiture interne sono del tipo civile.

Nell'unità immobiliare risulta installato un climatizzatore nella cucina e uno nella stanza da letto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 di proprietà dell'immobile [redacted], in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

- 1/2 di proprietà dell'immobile di [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

entrambi residenti in Nissoria (EN) via Roma n.89, cap. 94010.

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

Intestati:

[REDACTED] A;
[REDACTED] Y

Dati identificativi: **Fg. 47 Part. 860 Sub. 2**

Dati di classamento: Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale 131 mq - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 131 mq; Rendita Euro 97,61

Indirizzo: via Roma n. 89 Piano 1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.47 Part.860, in senso orario

- A Nord, confina con il mappale 1546
- A Est, confina in parte con la via Roma ed in parte con il mappale 886
- A Sud, confina con il mappale 1590
- A Ovest, confina con un terreno di pertinenza dello stesso mappale

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

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

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene oggetto di valutazione consiste in un immobile ad uso abitazione al piano primo, ubicato in via Roma n.89 nel centro abitato del comune di Nissoria. La zona di ubicazione dei beni è nelle immediate vicinanze della zona centrale del comune di Nissoria a circa 120 mt dal corso Vittorio Emanuele, dal palazzo dove hanno sede gli uffici del comune di Nissoria e da piazza Duomo dove si trova la chiesa di San Giuseppe.

In Comune di Nissoria

Fascia/zona: Zona "B" del comune di Nissoria

Destinazione: Destinazione di zona di PRG – Zona "B" –

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona:

nel raggio di circa 300/400 mt si trovano i seguenti servizi:

Bar – Ristorante - piccoli Supermercati – Negozi – Chiesa – Ufficio postale – Banca – scuola elementare - scuola media - Presidio ospedaliero - Campo Sortivo – Area di servizio.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con la città di Enna, Catania, Nicosia e altri comuni della provincia di Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Nissoria, percorrendo la S.S. 121 dopo circa 7,4 Km si arriva nel comune di Agira, percorrendo la S.P.75 dopo circa 21,1 km si incontra l'imbocco per l'autostrada Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.2 piani fuori terra; costruito antecedentemente al mese di giugno dell'anno 1967, per lo stesso è stata rilasciata dal comune di Nissoria la Concessione Edilizia in Sanatoria n.133, Pratica sanatoria edilizia n.245 in data 03/10/1997 per le opere abusive di ampliamento del fabbricato.

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco di colore giallo su via Roma; e bianco, molto degradato sul prospetto a monte;
- accesso: portoncini in alluminio al P.T. e al P.1;
- scala: ad unica rampa con gradini con rivestimento in lastre in scaglietta di marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato conservativo dell'immobile può considerarsi Normale/Mediocre;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo a cui si accede da una scala, che da via Roma conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.

L'appartamento è composto, da una cucina di circa 26,30 mq (a cui si accede direttamente dalla scala che si diparte dal piano terra), con annesso balcone di circa 1,30 mq che si affaccia su via Roma; dalla cucina si accede ad una camera di circa 26,30 mq con finestra che si affaccia su un terreno a monte. Da questa si accede ad un w.c. ed a una lavanderia/w.c. rispettivamente di circa 4,90 mq e di circa 3,90 mq, il primo con finestra che si affaccia sul terreno a monte, la seconda con aerazione forzata. Dalla suddetta camera si accede anche ad un corridoio di circa 5,40 mq che disimpegna una camera da letto di circa 16,20 mq con balcone a tetto che si affaccia sul terreno a monte.

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

e un secondo vano di circa 25,00 mq anch'esso con balconcino a petto che si affaccia sul terreno a monte. Questo ultimo vano al momento del sopralluogo si trova non rifinito in tutte le sue parti e risulta evidente che, su detto vano, sono in corso lavori di manutenzione per il completamento delle rifiniture, in particolare sono stati completati gli intonaci delle pareti interne, ed è stato collocato una parte di massetto di sotto-pavimentazione. Al momento del sopralluogo quest'ultimo vano si trova privo di pavimentazione, di infisso esterno e interno e di impianto elettrico.

Il tetto di copertura dell'immobile è in legno a doppia falda sormontato da manto di tegole, fatta eccezione per l'ultimo vano che è privo del solaio di sottotetto e presenta un solaio di copertura inclinato realizzato con travi in acciaio e laterizi, i prospetti esterni si presentano intonacati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e con persiane esterne sempre in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento della cucina, e della stanza da letto è con piastrelle in gres porcellanato, mentre nel vano adiacente la cucina e nel corridoio è in mattonelle in scaglietta di marmo, il w.c. e la lavanderia/w.c. sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e rivestiti sulle pareti con piastrelle in ceramica smaltata.

Gli intonaci e le finiture interne sono del tipo civile.

Nell'unità immobiliare risulta installato un climatizzatore nella cucina e uno nella stanza da letto.

Edificio ed uso abitazione:

- esposizione: su due lati del fabbricato;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in gres porcellanato, in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in alluminio verniciato e persiane all'esterno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non presente; risultano installati due climatizzatori in cucina e nella stanza da letto;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua elettrico;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: è presente; risultano installati due climatizzatori cucina e nella stanza da letto;
- altezza dei locali: $h=3,00$ m; tranne l'ultimo vano con tetto a falde $h_{min}=1,80$ m, $h_{max}=2,70$ m;
- condizioni generali dell'appartamento: Normali/Mediacri.

2.5. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce il bene oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Nissoria, è caratterizzata da gruppi di edifici in linea costituiti da case singole ed edifici plurifamiliari che compongono il tessuto urbano del centro storico del comune.

2.6. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Il comune di Nissoria è stato dichiarato zona sismica con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 10 marzo 1969, da quanto si è potuto accertare l'epoca di realizzazione dell'edificio in causa è antecedente al suddetto Decreto.

Alla domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria risulta allegato il Certificato di Idoneità Statica redatto dall'Ing. Salvatore Roberti in data 11/06/1986 **(All. 7)**.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/12/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al [REDACTED], lo stesso ha dichiarato di occupare l'immobile assieme alla moglie [REDACTED] che costituisce la principale abitazione e sede di residenza familiare.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.ssa Greco Filomena, Notaio in Enna, del 08 aprile 2002 repertorio 7896, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 12 aprile 2002 al numero 2262 di formalità da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] a Nissoria (EN) per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Nissoria (EN).

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò TIECCO Notaio in Perugia a tutto il 21/06/2022, **implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 19/01/2023** mediante servizio di consultazione – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(all.8)**) alla data del **19/01/2023** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 07/06/2002 - Registro Particolare 268 Registro Generale 4119, Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA, Notaio in Enna, Repertorio 8267 del 06/06/2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

a favore:

BANCA DI ROMA, SOCIETA' CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO BANCAROMA

con sede in Roma (RM) - domicilio ipotecario eletto: Roma, via Marco Minghetti n.17

C.F. 00644990582

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- **[REDACTED]**

[REDACTED]

Importo ipoteca € 68.000,00 di cui € 34.000,00 in linea capitale;

Durata del vincolo 10 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 47

Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n. 89 Piano 1.

Ipoteca volontaria del 17/09/2007 - Registro Particolare 1625 Registro Generale 9909, Pubblico ufficiale LEONARDI ALESSANDRO, Notaio in Agira, Repertorio 466/353 del 13/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

a favore:

GENELAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A.

con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto: Milano, via Dei Valtorta n.48
C.F. 04467550960

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:



Importo ipoteca € 114.600,00 di cui € 57.300,00 in linea capitale;

Durata del vincolo 20 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 47
Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n. 89 Piano 1.

Ipoteca giudiziale del 11/02/2010 - Registro Particolare 89 Registro Generale 1294, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 392 del 05/08/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.

a favore:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Regalbuto (EN) - domicilio ipotecario eletto: via Dante n.135

C.F. 00037750866

- Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n.2 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:



- Relativamente all'unità negoziale n.2 - per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Importo ipoteca € 15.000,00 di cui € 9.838,99 in linea capitale.

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

Unità negoziale n.1

- Immobile riportato in NCEU al Foglio 39 Particella 276 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera snc.
- Immobile riportato in NCEU al Foglio 47 Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n.89 Piano 1
- Terreno riportato in NCT al Foglio 39 Particella 275 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera.

Unità negoziale n.2

- Immobile riportato in NCEU al Foglio 47 Particella 988 Subalterno 6 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n.89 Piano 1

Ipoteca giudiziale del 25/02/2010 – Registro Particolare 318 Registro Generale 1906, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 137 del 24/03/2009, IPOTECA GIDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.

a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Regalbuto (EN) - domicilio ipotecario eletto: via Dante n.135

C.F. 00037750866

- Relativamente all'unità negoziale n.1 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:



Gravante il diritto di proprietà:

Unità negoziale n.1

- Immobile riportato in NCEU al Foglio 39 Particella 276 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera snc.
- Immobile riportato in NCEU al Foglio 47 Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n.89 Piano 1
- Terreno riportato in NCT al Foglio 39 Particella 275 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera.

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in data..... rep.....

a favore con sede in c.f.

contro

Gravante

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/06/2009 – Registro Particolare 4604 Registro Generale 5753, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 1505 del 15/05/2009, atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a favore:

GE-GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A. –SUCCURSALE ITALIANA -

con sede in Milano (MI), C.F. 04467550960

Richiedente: A [REDACTED]

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

contro:

[REDACTED]

Gravante il diritto di proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 47

Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n. 89 Piano 1.

Pignoramento del 09/06/2022 – Registro Particolare 3538 Registro Generale 4034, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 400 del 29/04/2022, atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a favore:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

con sede a Conegliano (TV), C.F. 05098890261;

Richiedente: [REDACTED]

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

contro:

[REDACTED]

Particella 860 Subalterno 2 sito nel comune di Nissoria (EN) via Roma n. 89 Piano 1.

- **Altre trascrizioni**

Pignoramento del 08/07/2010 – Registro Particolare 4973 Registro Generale 6306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 0 del 27/04/2010, atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a favore:

NIFRA ELETTO INGROS S.P.A.

con sede in Catania (CT), C.F. 01895360871

Richiedente: [REDACTED]

Per diritto di proprietà relativamente alla quota di 1/2;

contro:

- [REDACTED]

C. [REDACTED]

Gravante il diritto di proprietà:

Unità negoziale n.1

- Terreno riportato in NCT al Foglio 39 Particella 275 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera.

- Immobile riportato in NCEU al Foglio 39 Particella 276 sito nel comune di Nissoria (EN) contrada Edera snc.

5.3. Eventuali note/osservazioni

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.1. Spese di gestione condominiale

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



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. tramite pec in data 27/12/2022, l'Ufficio Tecnico del comune di Nissoria, ha reperito in archivio il la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.133 per la esecuzione di opere abusive di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, sito in via Roma, individuato nel

N.C.E.U. al Fg. 47 Part. 860 Sub. 1 e 2; [REDACTED]

03 ottobre 1997 Pratica sanatoria edilizia n.245. **(All.6)**

Il progetto in sanatoria riguarda l'ampliamento del fabbricato preesistente con la realizzazione un corpo aggiunto in muratura a due elevazioni fuori terra (piani terra e primo) in aderenza con il fabbricato preesistente, collegato nei due piani a formare due unità immobiliari distinte.

Si precisa che nel Certificato di Idoneità Statica. **(All.7)** allegato al progetto in sanatoria viene dichiarato che l'ampliamento è stato realizzato nel periodo Aprile 1962 – Giugno 1967, e che pertanto anteriormente alla dichiarazione di sismicità intervenuta per il territorio di Nissoria con D.M. del 10 marzo 1969.

Dal sopralluogo effettuato in data 05/12/2022 e dalla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Nissoria a seguito della formale richiesta di accesso agli atti, si è potuto accertare che l'appartamento oggetto di esecuzione si presenta completo in tutte le sue parti ad eccezione dell'ultimo vano dove sono in corso di esecuzione lavori di rifinitura interna, trovandosi all'atto del sopralluogo privo di pavimentazione e di infisso esterno. La planimetria dell'unità immobiliare ubicata al primo piano non è conforme a quella depositata nei grafici allegati alla Sanatoria Edilizia in quanto nel vano centrale, del corpo realizzato in ampliamento, è stata inserita una tramezzatura per disimpegnare questo vano (adibito a camera da letto) con quello successivo (vano nel quale vi sono in corso opere di rifinitura interna), inoltre è stata modificata l'apertura esterna realizzando un balconcino a petto in luogo della finestra preesistente spostato di circa 80 cm rispetto l'apertura preesistente. Si evidenzia infine che nell'ultimo vano, nel quale sono in corso opere di rifinitura interna, è stata modificata l'apertura esterna, da finestra a balconcino a petto; il tutto come rappresentato nella planimetria dello stato di fatto **(All. 5)**.

Dal raffronto tra la planimetria catastale presente in atti ed il rilievo dell'unità immobiliare allo stato attuale si rileva che la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione posta al piano primo non è conforme a quella depositata al N.C.E.U.

Per le motivazioni sopra esplicitate si può affermare che l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 47 Part. 860 Sub. 2 non è conforme dal punto di vista urbanistico alla Sanatoria Edilizia e catastale alla planimetria catastale presente in atti.

In riferimento al **Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Nissoria** l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea "B".

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.133 - Pratica sanatoria edilizia n.245, in data 03 ottobre 1997, per la esecuzione di opere abusive di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, sito in via Roma, individuato nel N.C.E.U. al Fg.47 Part.860 Sub. 1 e 2;

- Non è stato rilasciato per l'unità immobiliare di cui alla procedura alcun certificato di Agibilità/abitabilità

7.2. Conformità edilizia:

Come detto al punto 7 la planimetria dell'unità immobiliare ubicata al primo piano non è conforme a quella depositata nei grafici allegati alla Sanatoria Edilizia in quanto nel vano centrale, del corpo realizzato in ampliamento, è stata inserita una tramezzatura per disimpegnare questo vano (adibito a camera da letto) con quello successivo (vano nel quale vi sono in corso opere di rifinitura interna), inoltre è stata modificata l'apertura esterna realizzando un balconcino a petto in luogo della finestra preesistente spostato di circa 80 cm rispetto l'apertura preesistente. Si evidenzia infine che nell'ultimo vano, nel quale sono in corso opere di rifinitura interna, è stata modificata l'apertura esterna, da finestra a balconcino a petto. Pertanto si può affermare che **l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 47 Part. 860 Sub. 2 non è conforme dal punto di vista urbanistico, l'abuso consiste nella diversa distribuzione interna dei vani.**

L'abuso è sanabile mediante: C.I.L.A. in Sanatoria

Ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera b e Art. 6-bis D.P.R. 380/2001 -- Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016

Costi stimati:

Sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro - Art. 6-bis D.P.R. 380/2001 -- Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016

Diritti di segreteria per C.I.L.A. pari a 10,33 Euro

Diritti di segreteria per S.C.A. pari a 10,33 Euro

Marche da bollo per C.I.L.A. e S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) pari a 32,00 Euro

Competenze Tecniche per redazione di C.I.L.A. e S.C.A. 2.200,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 3.250,00 Euro circa

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 47 Part. 860 Sub.2 Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale 131 mq; via Roma n. 89 P.1; non risultava conforme con la planimetria catastale esistente in atti. **(all.4)**

La difformità consiste nella diversa distribuzione interna dei vani.

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- Aggiornamento Planimetria Catastale con Denuncia di Variazione DOCFA

Costi stimati:

Pagamento all'Agenzia delle Entrate per Denuncia di Variazione - DOCFA pari a 50,00 Euro

Competenze Tecniche per redazione Denuncia di Variazione - DOCFA 450,00 Euro compreso IVA e Cassa Previdenziale.

Costo stimato complessivo per conformità catastale 500,00 Euro circa

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

La Superficie Commerciale è assimilata dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alla Superficie Catastale e rappresenta quindi lo stesso valore che viene utilizzato per calcolare il valore dell'immobile.

La visura catastale riporta per l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 47, Part. 860 Sub. 2 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, **Superficie Catastale Totale 131 mq e Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 131 mq.**

9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo tenendo conto, nella valutazione dell'immobile, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

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

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

Periodo: Anno 2022 – Semestre 1

Provincia: Enna

Comune: Nissoria

Fascia/Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 340 / prezzo max. 510 (Euro/mq)

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 230 / prezzo max. 340 (Euro/mq)

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

Abitazioni Civili – Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max 600 (Euro/mq)

9 3. Valutazione Lotto 001

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

- Quotazione media di mercato 500 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile 131 mq

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

- Quotazione media di mercato (€/mq)		500,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,10
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,95
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,93
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,97185
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	485,925

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/3	131,0	€ 485,925	€ 63.656,175

In cifra tonda € 63.600,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 63.600,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria), e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 3.750,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi

€ 6.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

a carico dell'acquirente-indicative

€ 3.750,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero

€ 53.490,00

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

.....

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

.....

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Enna li: 21/01/2023

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

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) PLANIMETRIA STATO DI FATTO P1°
- 6) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA COMUNE DI NISSORIA
- 7) CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
- 8) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA