Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 49/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Enna c.da Panasia

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 Enna c.da S. Panasia

Categoria: A2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio 78, particella 252, subalterno 6,

Stato occupativo

L'appartamento è occupato dal proprietario e famigliari (coniuge e figli).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

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

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Enna (En) c.da Panasia s.n. appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da sette vani, terrazzo e balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà superficiaria dell'immobile di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:

Intestati: [redacted] Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 78 part. 252 sub. 6**

dati classamento: Abitazione di tipo civile

Indirizzo: c.da S. Panasia, Enna

Dati derivanti da: Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Enna- ufficio del territorio

1.4. Coerenze

dell'appartamento: confinante con proprietà appartenente a [redacted] e vano scala.

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

Nessuna discrepanza riscontrata

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Enna

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

Servizi offerti dalla zona: il bene è ubicato in una zona isolata priva di servizi di prima necessità, raggiungibili, comunque, a circa 10 minuti di auto.

Principali collegamenti pubblici: assenti

Collegamento alla rete autostradale: a circa 25 Km svincolo Caltanissetta- Palermo-Catania

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra

- struttura: c.a. e forati;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone, a meno della copertura;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni un terrazzo. Le condizioni dello stabile sono buone fatta eccezione per alcune zone in cui è visibile muffa ed umidità, cagionate dalla mancanza di manto di copertura. Si nota in modo particolare nei bagni e in parte dei soffitti delle camere da letto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad altezza sottopensile;
- pavimenti: in cotto, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno vetro doppio con persiane esterne;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienicì: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben manutenuto.

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

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, immersa nella campagna ennese, con ampia veduta. Nei pressi si sviluppa il polo di ricerca e laboratori didattici dell'Università Kore di Enna. A due minuti di percorrenza si raggiunge la SS 117 bis che collega la contrada alla Città di Enna e all'A19. Per raggiungere il centro abitato occorre spostarsi in macchina.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non è stato possibile redigere il certificato di prestazione energetica in quanto la proprietaria, nonostante i ripetuti solleciti fatti anche per le vie brevi, non ha prodotto i documenti impiantistici necessari. Tuttavia, sulla base dell'esperienza, considerata la zona e le caratteristiche tecnico costruttive, si può collocare, meno di errore, l'edificio in questione in fascia energetica F.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Privo di documentazione attestante la conformità impiantistica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/01/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla sig. [redacted] si è rinvenuto che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia marito e figli.

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

Cognome Nome - proprietà per la quota di 1/1 dal 21.07.2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Fiorenza Grazia in data 21.07.2005 rep nn. 26417/10302 trascritto a Enna in data 22.07.2025 ai nn. 8529/5327

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 17/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile si evince:

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

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA NN. 85302618 del 22.07.2005 nascente da CONCESSIONE VOLONTARIA MUTUO del 21.07.2005 N. Rep. 26418/10303 Notaio Fiorenza Grazia sede Enna, contro [redacted], a favore BANCA NUOVA SOCIETA' PER AZIONI, sede Palermo, cf. 00058890815;

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE NN. 1129/619 del 20/12/2012 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/12/2012 N. Rep. 397/12 emesso da TRIBUNALE DI ENNA sede Enna, contro [redacted], a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA-SOC. COOP. PER AZ. Sede Caltanissetta, c. f. 00041190851

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE NN. 2755/246 del 30/05/2017 nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/11/2013 N. Rep. 435/13 emesso da TRIBUNALE DI ENNA sede Enna, contro [redacted] a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI c.f. 00026870881

Trascrizione nn. 6856/6056 del 04/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2022 n. Rep. 745 emesso da UFF. GIUD. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI ENNA sede ENNA a favore di AMICO-ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A. sede NAPOLI c. f. 05828330638 contro contro [redacted]

6. CONDOMINIO

L'immobile non è costituito in forma di condominio, non ne presenta le caratteristiche.

7. STIMA

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

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 calco è effettuato considerando la media aritmetica tra il valore minimo e massimo indicati nella tabella dell'OMI.

9.2. Fonti d'informazione

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

Periodo: secondo semestre 2022

Comune: Enna

Fascia/Zona: suburbana

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1350 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,3 / prezzo max. 4.9 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo civile	A2	183	€ 1.125,00	€ 205.875,00
				€ 205.875,00

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 dalla scrivente.

Valore del lotto

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€187.159,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 187.159,10

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

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.

Il sottoscritto Ing Arch. Campione Samantha, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 20/09/2023

l'Esperto Nominato

Ing. arch. Samantha Campione

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