

ing. Vincenzo Lo Presti - via S. Tommaso n.6 - 94014 - Nicosia (En)
tel. 0935639912 – cell. 3388737497 - fax.1782219448
e-mail ing.vincenzolopresti@tiscali.it - p.e.c. vincenzo.lopresti@ordine.ingegnerienna.it

COPIA PRIVACY

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 52/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott. Nunzio NOTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI CONSULENZA

Nicosia, li 10 settembre 2024

IN C.T.U.
DR. (ing. Vincenzo Lo Presti)
Vincenzo Lo Presti
INGEGNERE DEL TRIBUNALE DI ENNA
N. 226



Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 52/2023



Giudice delle Esecuzioni: **dott. Nunzio Noto**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in Enna via Sant'Eligio n. 3



FOTO ESTERNO



Sommario

0.	INDICE SINTETICO	3
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
2.	DESCRIZIONE DEI BENI	5
3.	STATO OCCUPATIVO	7
4.	PROVENIENZA	7
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
6.	CONDOMINIO	9
7.	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	9
8.	CONSISTENZA	10
9.	STIMA	11
10.	GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	12
11.	GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	12



0. INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in ENNA via Sant'Eligio n. 3-5

Categoria: A6 Classe 2 [Abitazioni di tipo rurale]

Foglio 39 particella 8993 sub. 1 - graffato foglio 39 particella 8994; Consistenza: 2,5 vani; indirizzo: Via Sant'Eligio n. 3-5 Piano T-1; Rendita: euro 59,39

Categoria: A6 Classe 2 [Abitazioni di tipo rurale]

Foglio 39 particella 8993 sub. 3; Consistenza: 1,5 vani; indirizzo: Via Sant'Eligio n. 3-5 Piano T-2; Rendita: euro 35,64

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo tutti gli immobili risultavano occupati dai debitori eseguiti e adibiti a residenza del nucleo familiare.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 60.770,00

LOTTO UNICO

Alloggio abitativo sito in via Sant'Eligio n. 3, disposto su due piani, comprendente a piano terra un soggiorno, una cucina, un bagno, una piccola zona di ingresso, uno spazio di distribuzione e un vano sottoscala adibito a lavanderia-ripostiglio, e al piano primo, accessibile da un vano scala interno, due camere da letto e un ripostiglio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituenti nel loro complesso un alloggio abitativo, sono ubicati nel centro urbano di Enna di vecchia formazione, alla via Sant'Eligio n. 3.

Le due unità immobiliari sottoposte a pignoramento nel loro complesso costituiscono un unico alloggio che si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna e comprende, a piano terra, un soggiorno, una cucina e accessori e, a piano primo, due camere da letto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sull'intera quota in piena proprietà degli immobili decritti in precedenza e in capo ai debitori eseguiti:

[REDACTED]

Sui beni pignorati non sussistono diritti di altri soggetti.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Enna (Allegato n. 3 –Documentazione Catastale)

Gli immobili risultano intestati in catasto come segue:

[REDACTED]

Per il controllo della corretta identificazione catastale degli immobili sono state preventivamente richieste le planimetrie conservate agli atti catastali. In particolare, è stata richiesta e rilasciata tramite il servizio SISTER la planimetria relativa al mappale n. 8993 Sub. 1 graffato con il mappale n. 8994; mentre per il mappale n. 8993 sub. 3, sebbene la planimetria sia stata richiesta, la stessa non è stata rilasciata in quanto negli archivi catastali a detto mappale non risulta associata alcuna planimetria.

La planimetria acquisita risale al 1940 e non risulta aderente allo stato di fatto attuale dell'immobile. È stato necessario, quindi, procedere ad un dettagliato rilievo dello stato di fatto i cui risultati sono stati rappresentati nell'allegato elaborato planimetrico (Allegato n. 2). In merito alle differenze tra lo stato di fatto e i documenti conservati agli atti catastali si riferirà dettagliatamente nella parte relativa alla conformità catastale.

1.4. Coerenze

Nel loro complesso le unità immobiliari confinano da un lato con la via Sant'Eligio, su tutti gli altri lati con edifici che si sviluppano su diverse altezze, individuati con i mappali 8992, 8996, 8993 e 6790 del foglio di mappa n. 39.

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

L'individuazione degli immobili in seno all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione è coerente con i dati risultanti in catasto al momento del pignoramento stesso.

Si osserva che i dati censuari quali categoria, classe, consistenza e rendita risultanti dagli atti catastali e riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono allo stato di fatto come si riferirà ampiamente nella parte relativa alla conformità catastale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (Allegato n. 1 – Foto 1-2)

Ubicazione nel Comune di: Enna

Fascia/zona: Centro storico di vecchia formazione

Destinazione: Zona residenziale con fabbricati di vecchia costruzione

Tipologia prevalente: Case singole di ridotte dimensioni all'interno di aggregati edilizi molto articolati e caotici

Urbanizzazioni: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Allegato n. 1 – Foto 3-4)

Le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte di un aggregato edilizio molto articolato e caotico, tipico delle zone di vecchia formazione di edilizia abitativa povera.

Nel loro complesso le due unità immobiliari costituiscono un unico alloggio abitativo con ingresso dal civico n. 3 della via Sant'Egidio e che si sviluppa su due piani.

L'aggregato edilizio che contiene le unità immobiliari in oggetto è sinteticamente caratterizzato dalle seguenti caratteristiche:

- Struttura: muratura di pietrame caotico;
- Facciate: con intonaco di tipo civile per esterni di vari colori e finiture;
- Accesso: portoncino in legno;
- Condizioni generali dello stabile: alquanto precarie per quanto riguarda le strutture portanti; sufficienti per quanto riguarda le rifiniture e lo stato generale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Allegati n. 1 – Foto da n.5 a n.17 e Allegato n.2 - Elaborato Planimetrico)

L'alloggio si sviluppa su due piani ed è costituito, a piano terra, da un soggiorno, una cucina, un bagno, una piccola zona di ingresso, uno spazio di distribuzione e un piccolo vano ripostiglio lavanderia, ricavato in uno spazio sottoscala, per una superficie netta di circa 32 mq; dalla cucina e dalla zona di ingresso è possibile accedere ad un piccolo cortile interno scoperto di circa 6,00 mq; dalla zona di ingresso si diparte un vano scala a rampa unica che conduce al piano superiore dove si riscontrano due camere da letto, per una superficie netta di circa 31 mq, e un piccolo vano ripostiglio di altezza ridotta; la camera da letto principale è dotata di un piccolo ballatoio sovrastante la zona di ingresso e da detto ballatoio si diparte una rampa di scala esterna che consente l'accesso ad un vano sottotetto, mediante una piccola apertura sul muro esterno.

Nel seguito si riportano gli elementi più significativi relativamente alle condizioni attuali dell'unità immobiliare descritta:

- rifinitura pareti: tinteggiatura di buona qualità, rivestimento in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico nella cucina e nel bagno; parquet in legno nel soggiorno e nelle camere da letto;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato dotati di persiane;
- porta d'accesso: in legno massello;
- porte interne: in legno del tipo tamburato e in parte con riquadratura a vetri;
- imp. elettrico: del tipo sottotraccia;
- imp. idrico e fognate: del tipo sottotraccia allacciato alla rete idrica e a quella fognaria comunale presenti nella zona;
- imp. termico: l'alloggio non è dotato di impianto termico fisso ma i singoli ambienti sono climatizzati localmente: nel soggiorno è presente una stufa a pellet; nella camera da letto 1 un condizionatore a parete; nella camera da letto 2 un condizionatore portatile;
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno scaldacqua esterno posto in apposito alloggiamento nella parete del cortile;
- servizio igienico: attrezzato con box doccia, lavabo con specchio a parete, tazza, bidè ed accessori di buona qualità;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: soggiorno 2.45 metri circa; cucina 2.35 metri; camere da letto 2.80-2.75 metri; ripostiglio a primo piano 1.45 metri; lavanderia sottoscala variabile da 1.00 a 2.10 metri;
- condizioni generali dell'appartamento: buone con rifiniture di ottima qualità; bagno principale in ottimo stato.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili ricadono nella zona di centro storico, nella parte di vecchia formazione, caratterizzata da edilizia molto povera che si è sviluppata in maniera caotica e irregolare. Le unità abitative, all'interno di aggregati molto articolati, sono di ridotte dimensioni, generalmente un vano per piano, per uno sviluppo in verticale su due piani. Buona parte delle unità immobiliari della zona risultano in stato di abbandono, in parte sono state sottoposte ad interventi di ristrutturazione anche con accorpamenti (come nel caso degli immobili oggetto della presente).

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico, ma trattandosi di unità immobiliare a destinazione abitativa la certificazione energetica è obbligatoria per poter procedere al trasferimento.

Come da quesito è stato redatto l'A.P.E., allegato alla relazione peritale (Allegato n. 4), dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare abitativa è la "G" corrispondente ad un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 490,01 kWh/m²anno.

L'attestato di prestazione energetica, emesso in data 07/09/2024, in ottemperanza alle disposizioni legislative in materia, è stato depositato in data 07/09/2024 presso il catasto energetico della regione Sicilia (piattaforma www.apesicilia.enea.it/) con codice identificativo N. 20240907-086009-76221.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita dalla ditta proprietaria e non è stata riscontrata nei pubblici uffici competenti alcuna certificazione relativa agli impianti presenti negli immobili.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita dalla ditta proprietaria e non è stata riscontrata presso i competenti uffici pubblici alcuna certificazione relativa all'idoneità statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/05/2024, congiuntamente con il custode giudiziario, sugli immobili è stata riscontrata la presenza del debitore esecutato [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi. Il medesimo ha dichiarato di occupare l'immobile con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Gli attuali proprietari sono i debitori esecutati per ½ ciascuno, in dipendenza dei seguenti titoli:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/03/2004 rogato dal Notaio Filomena GRECO da Enna, Rep. 12302/3902, trascritto a Enna il 18/03/2004 ai nn. 2890/2267, da poter del sig. La Monica Lucio nato a Enna il 13/10/1955.

4.2. Precedenti proprietari

In base alla certificazione notarile allegata agli atti dell'esecuzione, al suddetto La Monica Lucio, nato a Enna il 13/10/1955, gli immobili erano pervenuti in virtù del seguente titolo:

ATTO DI DONAZIONE del 13/12/1985 rogato dal Notaio Salvatore CATANIA da Enna, rep. N. 58786, registrato a Enna il 18/12/1985 al n. 552, trascritto a Enna il 19/12/1985 ai nn. 9209/8135, da poter di [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 06/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica SISTER – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni più estrazione di note al ventennio (Allegato n. 5 – Documentazione varia) alla data del 27/08/2024 per gli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 8881/784 del 20/07/2010

nascente da: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 21/01/2009 Rep. N. 19/2009;

a favore di: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, codice fiscale 02691680280;

capitale: € 21.580,71 Totale € 27.000,00;

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE NN. 6655/5952 del 06/09/2023

nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 01/08/2023, numero di repertorio 685 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna;

a favore di: SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 1435321005;

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

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

Dagli atti dell'Esecuzione non risultano oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente quali 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 e altre limitazioni d'uso.

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

Iscrizioni

ISCRIZIONE NN. 8881/784 del 20/07/2010

nascente da: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 21/01/2009 Rep. N. 19/2009;

a favore di: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede in Padova, codice fiscale 02691680280;

capitale: € 21.580,71 Totale € 27.000,00;

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

Pignoramenti

TRASCRIZIONE NN. 6655/5952 del 06/09/2023

nascente da: Verbale di pignoramento immobili del 01/08/2023, numero di repertorio 685 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Enna Sede Enna

a favore di: SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 1435321005;

gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

6. CONDOMINIO

Le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di un immobile condominiale. Tuttavia, non trattandosi di un edificio isolato, sussistono le usuali parti condominiali per legge quali muri, solai e coperture comuni con gli edifici confinanti.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non sussistono spese di gestione condominiali

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non sussistono particolari vincoli condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità abitativa non rispetta i requisiti necessari per l'accessibilità a soggetti diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di vecchia costruzione sicuramente antecedente al 1967.

Per la verifica della conformità urbanistica è stata presentata richiesta, in data 01/08/2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna per il rilascio di idonea certificazione attestante la sussistenza di eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie, preventive o in sanatoria, rilasciate alla ditta proprietaria attuale e a quella precedente, per gli immobili in oggetto (Allegato n. 5 - Documentazione varia).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il comune di Enna con nota trasmessa mediante pec il 06/09/2024 ha certificato che agli atti del Servizio U.O. 2.8.1- Edilizia Pubblica e Privata non risultano pratiche edilizie e richieste di sanatorie edilizie per il fabbricato e per i soggetti richiesti (Allegato n. 5 - Documentazione varia).

7.2. Conformità edilizia

Preso atto dell'inesistenza di pratiche edilizie relative ad interventi eseguiti, per indagare sulla conformità urbanistica occorre mettere in relazione lo stato attuale dell'immobile con lo stato preesistente desumibile da documenti reperibili quali planimetrie, grafici, atti pubblici ecc. Nel caso in esame l'unico documento significativo per ricostruire lo stato preesistente è la planimetria catastale risalente al 1940. Dal confronto emergono diverse differenze che riguardano il posizionamento del vano scala che nella planimetria del 1940 risulta esterno, mentre allo stato attuale lo stesso è chiuso da muratura perimetrale e coperto; in planimetria l'unità immobiliare risulta dotata di due accessi in corrispondenza dei numeri civici 3 e 5, allo stato attuale, invece, vi è un unico accesso dal civico n. 3, mentre in corrispondenza del numero civico 5, si riscontra una finestra; i due ambienti a piano terra nella planimetria non sono direttamente collegati invece allo stato attuale risultano comunicanti mediante una porta interna; gli ambienti del piano primo come rappresentati in planimetria presentano una conformazione completamente diversi da quella attuale.

Poiché lo stato attuale dell'immobile è palesemente difforme dalle planimetrie conservate agli atti catastali risalenti al 1940, si deduce che l'immobile, pur essendo di vecchia costruzione, dopo la redazione delle planimetrie catastali (1940) è stato sottoposto a sostanziali interventi di ripristino e manutenzione.

In particolare, fermo restando i setti murari portanti, che probabilmente sono ancora quelli originari, sono stati certamente eseguiti lavori di apertura di nuovi vani porta, lo spostamento e la trasformazione di quelli esistenti, la ricostruzione della scala e la sua chiusura con un muro perimetrale, nonché la fusione delle due unità immobiliari originariamente separate. Inoltre, la presenza di rivestimenti in corrispondenza di vecchie pareti murarie e di controsoffitti sull'intradosso

dei solai, i pavimenti in parquet, i pregevoli rivestimenti nel servizio igienico e in generale il buono stato delle rifiniture interne, testimoniano che l'unità immobiliare è stata, probabilmente a più riprese, interessata da lavori interni di rifacimento delle rifiniture in funzione delle mutate esigenze di confort abitativo.

Relativamente alla collocazione temporale degli interventi, necessaria per accertare la conformità edilizia, si ritiene che le trasformazioni strutturalmente e urbanisticamente più significative, quali apertura e trasformazione dei vani porta e finestre, ricostruzione e chiusura della scala, interventi locali su muri portanti e accorpamento delle due unità immobiliari siano stati realizzati in epoca non recente probabilmente prima del 1967. Tutti gli altri interventi di manutenzione e di adattamento interno sono stati presumibilmente realizzati anche a più riprese negli ultimi decenni.

Per quanto sopra si può attestare la sostanziale conformità urbanistica in quanto le trasformazioni urbanisticamente e strutturalmente significative, rientranti nel regime autorizzativo, sono state attuate in epoca antecedente al 1967, mentre i più recenti interventi di manutenzione non necessitavano della preventiva autorizzazione comunale perché opere interne o di manutenzione ordinaria che nella legislazione urbanistica, susseguitasi nel tempo, sono state classificate come opere di edilizia libera.

7.3. Conformità catastale

Si è già riferito nella parte relativa alla conformità urbanistica la mancata corrispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie conservate agli atti catastali, in quanto le trasformazioni cui è stato sottoposto l'immobile non sono mai state registrate in catasto con l'aggiornamento delle planimetrie.

Si evidenziano inoltre alcune incongruenze planimetriche tra la mappa catastale e i mappali associati agli immobili oggetto di pignoramento. In particolare, confrontando l'estratto del foglio catastale (Allegato n. 3) con lo sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare, si evidenzia che la parte edificata in corrispondenza del vano scala si estende anche sulla particella n. 8995, segnata in mappa come area scoperta non edificata. Approfondendo l'indagine storica sulla particella n. 8995 è emerso che trattasi di un Bene Comune non censibile, in precedenza identificato con il mappale n. 268 e che costituiva una corte comune al servizio dei mappali 11-9/1 (Oggi n 8993 sub. 1- 8994) e 9/3 (oggi n. 8993 sub. 3.).

Si osserva ancora che la mancata corrispondenza planimetrica tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali implica la non correttezza dei dati censuari, sia per quanto riguarda la consistenza, sia per quanto riguarda la categoria catastale che attualmente risulta A6 (Abitazioni rurali), categoria abolita sin dal 1992. L'immobile in base ai vigenti parametri, viste le caratteristiche attuali, dovrebbe essere classificato come A3 (Abitazione di tipo economico).

Per la regolarizzazione è necessario aggiornare gli atti catastali mediante la presentazione di più documenti DOCEFA con differenti causali di diversa distribuzione spazi interni (per il mappale n. 8993 sub. 1- 8994), di presentazione planimetria mancante (per il mappale n. 8993 sub.3) e di fusione delle due unità immobiliari. In merito all'opportunità di procedere all'aggiornamento catastale si rinvia alle decisioni del sig. G. E. e agli ulteriori sviluppi dell'Esecuzione.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente.

L'entità superficie di riferimento per la stima è stata determinata al lordo dei muri interni e di quota parte di quelli in comune con altre proprietà e delle relative pertinenze accessorie, calcolate convenzionalmente in quota opportuna, con riferimento alle norme specifiche in materia (DPR n. 138 del 23/03/1998 e Norma UNI 10750:2005).

Utilizzando i valori delle superfici lorde delle parti costituenti le unità immobiliari (Allegato n. 3 - Elaborato planimetrico), opportunamente omogeneizzate mediante appositi coefficienti si è pervenuti al seguente calcolo della superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICI UNITA' ABITATIVA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vani principali e vani accessori diretti (Piano terra)	mq	47,13	1,00	47,13
Vani principali e vani accessori diretti (Piano primo)	mq	44,59	1,00	44,59
Vani accessori cantine e simili comunicanti Cortile piano terra	mq	5,52	0,30	1,66
Balcone piano primo	mq	2,62	0,30	0,79
Ripostiglio h=1,45 piano primo	mq	5,20	0,10	0,52
TOTALE				94,69
TOTALE ARROTONDATO AL MQ				95,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato con metodo sintetico comparativo, mediante accurate indagini di mercato sui prezzi effettivamente praticati nelle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche, ubicati nelle stesse zone o in zone similari.

9.2. Fonti d'informazione

L'analisi di mercato è stata condotta sia consultando i dati disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio del mercato Immobiliare), sia assumendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo, mediatori, tecnici ed altre persone a conoscenza dell'andamento del mercato.

Dalla consultazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel periodo secondo semestre 2023, per il comune di Enna per la fascia/zona B2 si sono rilevati i seguenti valori:

Tipologia 21 – Abitazioni di tipo economico – Stato Normale

Valore mercato prezzo min 450,00 / prezzo max. 670,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,70 / prezzo max. 2,50 (Euro/mq x mese)

Nel caso in esame, tenendo conto dell'ottimo stato delle rifiniture interne, si ritiene di applicare il prezzo unitario massimo di 670,00 Euro/mq. . Detto valore è stato anche confermato dalle analisi di mercato condotte.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Applicando alle superfici commerciali lorde i prezzi di mercato di cui al punto precedente si perviene al più probabile valore commerciale calcolato come segue:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Alloggio abitativo	A3	95,00	€ 670,00	€ 63.650,00
				€ 63.650,00

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.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal quesito, il valore commerciale sopra calcolato viene ridotto nella misura forfettaria del 5% per tener conto dell'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. Applicando detta riduzione e tenendo conto che non sussistono spese a carico dell'acquirente da detrarre per regolarizzazione urbanistica e/o catastale si perviene al seguente valore:

Prezzo a base d'asta Lotto Unico (Condizioni Libero) € 63.650,00 x 0,95 = € 60.767,5

che si arrotonda a **€ 60.770,00 (sessantamilasettecentosettanta/00)**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità 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 DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si omette in quanto gli immobili non risultano locati

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili risultano per intero sottoposti a pignoramento ed è da escludere qualsiasi divisione degli stessi.

Il sottoscritto ing. Vincenzo Lo Presti 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 Esecutari a mezzo posta ordinaria.

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto all'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente, in perfetta buona fede, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza corredata dai seguenti allegati:

- Allegato N. 1 - Elaborato fotografico;
- Allegato N. 2 - Elaborato planimetrico;
- Allegato N. 3 - Documentazione catastale;
- Allegato N. 4 - Attestato di prestazione energetica;
- Allegato N. 5 - Documentazione Varia.

Nicosia 10 settembre 2024

l'Esperto Nominato

Ing. Vincenzo Lo Presti

