Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 16/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:
Regalbuto (Enna)

- **Unità Abitativa foglio 51 particella 995 subalterno 2**
  Via del Popolo n. 64
- **Autorimessa foglio 51 particella 995 subalterno 10**
  Via del Popolo





Ing. Maria Rita Arangio
Via della Rinascita n. 1 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Bene in: Regalbuto (Enna), via del Popolo n. 64

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 51, particella 995 subalterno 2

Corpo B

Bene in: Regalbuto (Enna), via del Popolo

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 51, particella 995 subalterno 10

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

Corpo B: alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno (il debitore è unico proprietario)

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: **€ 78.100,00**

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

LOTTO 001

(Appartamento e n. 1 autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Regalbuto (EN) via del Popolo n. 64, appartamento al primo piano di un edificio condominiale di 3 elevazioni fuori terra destinate alle unità abitative, sottotetto, e seminterrato destinato alle autorimesse; l'abitazione è composta da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio, ingresso, corridoio e balcone lungo la parete est, oltre a due vani accessori non comunicanti posti al quarto piano (sottotetto) accessibili dalla scala e dal corridoio condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di proprietà degli immobili di Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: *(all. 1)*

Intestato: Xxxxxxxx Xxxxxxxx Proprietà 1/1;

dati identificativi: fg. 51 part. 995 sub. 2

dati classamento: categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 m^2, escluse aree scoperte 130 m^2, rendita € 422,98;

Indirizzo: via del Popolo n. 64 piano 1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 13/03/2024 pratica n. EN00007671 in atti dal 14/03/2024 Variazione di toponomastica
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 09/01/2013 pratica n. EN0002484 in atti dal 09/01/2013 Bonifica identificativo catastale

1.4. Coerenze

La particella 995 individua un fabbricato che insiste su un terreno, la particella 990.
Appartamento al piano 1: libero su tre lati, sul quarto lato vano scala condominiale (subalterno 1).
Vani accessori dell'appartamento al piano 4: vano scala condominiale, vani accessori al sub 3 e al sub 4.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; si evidenzia che non viene indicato il numero della via, in visura catastale l'indirizzo è "VIA DEL POPOLO *n. 64* Piano 1" mentre nel pignoramento viene indicata soltanto "via del Popolo" senza il numero; si osserva inoltre che il subalterno è posto al piano 1, ma nel certificato catastale dovrebbe essere indicato anche il piano 4 in quanto due vani accessori indiretti sono posti a questo livello del fabbricato.

Per quanto nell'atto di pignoramento viene riportato e indicato che l'Esecutato è in regime di comunione legale dei beni l'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale, come indicato nella relazione notarile.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

In Comune di Regalbuto (EN) via del Popolo, rimessa/autorimessa composta da un locale al primo piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di proprietà degli immobili di Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: *(all. 1)*

Intestato: Xxxxxxxx Xxxxxxxx Proprietà 1/1;

dati identificativi: fg. 51 part. 995 sub. 10

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 39 m^2, superficie catastale totale 39 m^2, rendita € 94,67;

Indirizzo: via del Popolo, piano S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 10/01/2013 pratica n. EN0002574 in atti dal 10/01/2013 Bonifica identificativo catastale.

1.4. Coerenze

Autorimessa: terreno individuato dalla particella 990 lungo la parete ovest di accesso, vano scala condominiale (subalterno 1) e subalterno 11 a nord, subalterno 9 a sud, la parete est è interrata.

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

È stata verificata la corrispondenza della certificazione catastale e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; per quanto nell'atto di pignoramento viene riportato e indicato che l'Esecutato è in regime di comunione legale dei beni l'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale, come indicato nella relazione notarile.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Regalbuto (EN)

Fascia/zona: Periferica/VIA A. DE GASPERI - VIA DEL POPOLO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII

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: date le dimensioni del comune l'area, per quanto periferica, è molto vicina al centro, e, pertanto, è possibile raggiungere agevolmente i servizi presenti nel paese; in prossimità sono presenti un centro per il culto, aree destinate al verde e alle passeggiate (piazza Fratel G. Calabretta, Bosco della Memoria) e poco più distante la scuola media Statale G.F. Ingrassia.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie a breve distanza.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 18 Km dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2)*

L'edificio all'interno del quale è inserita l'unità in esame non è prospiciente sulla strada, ma è collocato in posizione più interna, raggiungibile da via del Popolo mediante un viale carrabile privato nella particella 990 di proprietà dell'Esecutato. Edificato con Concessione Edilizia del 26/01/1984 e variante del 10/11/1989, si eleva per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato destinato principalmente ad uso residenziale, escluso il seminterrato destinato ad ospitare le autorimesse; privo di ascensore i piani sono collegati da un vano scala a soletta rampante in c.a. condominiale, in ciascuno dei tre piani ad uso residenziale il pianerottolo consente l'accesso a due appartamenti.

Posto su una piccola altura il fabbricato ha forma pressoché rettangolare. L'edificio è stato realizzato in cemento armato con tompagnature in doppio strato di forati con isolamento prive dello stato di finitura esterno.

- struttura: strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento, copertura a falde;

- facciate: a vista in quanto priva di finiture;

- accesso: portoncino a due ante in alluminio e vetro con sopraluce;

- scala interna: scala condominiale a rampe parallele con gradini rivestite in granito;

- ascensore: non presente;

- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: mediocre; la finitura del prospetto non è presente in quanto non sono stati completati i lavori sulle facciate. Si osservano parti di cornici e solette distaccate e macchie dovute all'infiltrazione di acqua, questo è dovuto alla mancanza della finitura esterna e alla parziale messa in sicurezza che hanno realizzato i proprietari rimuovendo le parti pericolanti. Le porte finestre del lato ovest sono prive della ringhiera/parapetto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 2)*

Abitazione di tipo civile ubicata al primo piano senza ascensore composta da piccolo ingresso, salotto, cucina abitabile da cui si accede al ripostiglio e al doppio servizio, corridoio, tre camere da letto e bagno. È presente un balcone lungo il lato est accessibile dal salotto e da una camera.

Pertinenziale all'appartamento sono due vani accessori non comunicanti posti al piano sottotetto.

<u>Corpo A:</u>

Appartamento:

- esposizione: su tre lati;

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate; nel doppio servizio, nel bagno e nella cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa;

- pavimenti: rivestiti in piastrelle di ceramica;

- infissi esterni: in alluminio, vetri doppi, persiane in alluminio;

- porta d'accesso: in legno;

- porte interne: in legno tamburato;

- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sotto traccia;

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. Termico e acqua calda sanitaria: caldaia a metano autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria, corpi scaldanti in ghisa;

- servizio igienico: bagno principale attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; doppio servizio con lavabo a pila, tazza, bidè e doccia;

- impianto di condizionamento: split a parete con unità sulla parete esterna presente in cucina e nella camera matrimoniale;

- altezza dei locali: 2,90 m;

- condizioni generali dell'abitazione: normali; da attenzionare le porte finestre presenti nel lato ovest prive della ringhiera.

Vani accessori indiretti in soffitta:

- pareti: al rustico (pilastri e forati a vista);

- pavimenti: al rustico;

- porta d'accesso: in metallo;

- imp. elettrico: presente, a vista

- altezza dei locali: altezza media 2,0 m circa vano a est, altezza media 1,25 m circa vano a ovest.

- condizioni: mediocri

Corpo B

Autorimessa:

- pareti: al rustico;

- pavimenti: al rustico

- porta d'accesso: portone in ferro

- imp. elettrico: presente, a vista

- condizioni: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area periferica di Regalbuto, paese di circa 6.000 abitanti; la zona è tipicamente caratterizzata dalla presenza di edifici moderni, il quartiere confinante è sede dell'edilizia popolare. Dall'area sono facilmente raggiungibili anche a piedi i servizi presenti nel paese.

2.5. Certificazioni energetiche *(all. 3)*:

Corpo A

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica come comunicato dall'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione in data 06/05/2024 prot. n. 15441.
La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

Corpo B

La certificazione energetica non è necessaria.

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 06/05/2024 insieme al custode giudiziario del bene, Avv. Alessi Maria Pina, e stato consentito dal debitore il quale riferiva di occupare l'immobile con la figlia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'immobile non è locato come comunicato via PEC dall'Agenzia delle Entrate di Enna in data 13/05/2024 (*all. 8*).

4 PROVENIENZA (*all. 4*)

4.1. Attuali proprietari

Xxxxxxxx Xxxxxxxx – quota dell'intero in piena proprietà bene personale dal 23/03/2000
In forza di atto di donazione accettata del 23/03/2000 numero di repertorio 16940 raccolta n. 6970 Notaio Fiorenza Grazia di Enna trascritto in data 04/04/2000 ai nn. 3340/3052

da potere di Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX che ha costruito sul terreno acquistato con atto di compravendita del Notaio Caminito Salvatore, da Regalbuto, stipulato in data 08/01/1962 rep. n. 13825, reg. n. 229 e successivo atto di divisione del Notaio Ciancimino Sergio, da Regalbuto, stipulato in data 01/10/1991 rep. n. 1222, reg. n. 2669.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 5*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 04/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per immobile che per nominativo alla data del 26/04/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 21/02/2014 ai nn. 1438/49 nascente da decreto ingiuntivo del 12/06/2013 rep. 12578/20113 emesso dal Tribunale di Torino sede di Torino

a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede a Verona c.f. 00390840239 (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Giorgio Manfredi, via Misericordia 3, Torino

contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato il XX/XX/XXXX a Xxxxxxxxx (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX,
Capitale € 33.858,93, Totale € 39.000,00

Grava per il diritto di proprietà sui beni oggetto della presente perizia per la quota di 1/1, e su altri immobili.

Ipoteca in ripetizione iscritta il 18/04/2016 ai nn. 2571/173 nascente da divisione del 12/06/2013 rep. 12578/20113 emesso dal Tribunale di Torino sede di Torino

a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede a Verona c.f. 00390840239 (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Giorgio Manfredi, via Misericordia 3, Torino

contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato il XX/XX/XXXX a Xxxxxxxxx (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX,
Capitale € 33.858,93, Totale € 39.000,00

Grava per il diritto di proprietà sui beni oggetto della presente perizia per la quota di 1/1, e su altri immobili, in rettifica all'ipoteca giudiziale iscritta il 21/02/2014 ai nn. 1438/49

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/02/2024 rep. 55 trascritto il 27/02/2024 al reg. generale n. 1581 reg. particolare n. 1380 contro Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nato il XX/XX/XXXX a Xxxxxxxxx (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni oggetto della presente perizia in favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A. con sede a Venezia c.f. 04494710272 (richiedente IFIS NPL INVESTING S.P.A. con sede in via Terraglio n. 63 Venezia Mestre).

Come riportato nei punti precedenti si osserva che per quanto nel pignoramento viene riportato e indicato che l'Esecutato è in regime di comunione legale dei beni l'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale, come indicato nella relazione notarile.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali deliberate né è possibile computare le spese di gestione in quanto non si è provveduto a redigere delle tabelle millesimali o verbalizzare le spese sostenute e/o da sostenere, né è stato nominato un amministratore del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: non computabile

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per €: nessuna

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche strutturali: il fabbricato si presenta senza opere di finiture esterne, questa condizione ha danneggiato in parte le solette dei balconi ed i cornicioni ma non sembra aver danneggiato la struttura portante. Prima del sopralluogo sono state demolite le parti di intonaco pericolanti per la messa in sicurezza del fabbricato, in seguito sono stati eseguiti dal proprietario alcuni interventi per proteggere ulteriormente le parti danneggiate attraverso un primo stato di finitura delle parti distaccate.

Gli interventi occorrenti per completare i prospetti sono le seguenti:

- approntamento di ponteggio compreso di schermatura con stuoie o reti e smontaggio finale;
- intonaco civile per esterni, compreso la fornitura e collocazione di rete porta intonaco e lo strato di finitura per esterni;
- fornitura e posa in opera di battiscopa per il balcone lungo il prospetto est;
- fornitura, posa in opera e verniciatura delle ringhiere mancanti nel prospetto ovest;

Stima indicativa € 15.730,00

Delle lavorazioni sopra indicate si è conteggiata soltanto la quota parte degli interventi occorrenti al completamento della parte comune del prospetto del fabbricato (vano scala e cornicione).

Non si prevede alcun intervento di finitura interna nei vani sottotetto o nel garage in quanto questi possono essere utilizzati, per la destinazione d'uso prevista, anche senza tali lavorazioni.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno segnalato

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente P.R.G. del Comune di Regalbuto in Zona C2 - Edilizia residenziale privata intensiva, nello specifico Zona C2d, "*sono quelle aree sia previste nel precedente P. di F. e quasi completamente edificate*" come indicato nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 6)*:

- Concessione edilizia protocollo n. 2956/83, pratica n. 10/84 rilasciata dal sindaco del comune di Regalbuto il 26/01/1984 a Xxxxxxxx Xxxxxxxx
- Variante protocollo n. 9221 del 10/11/1989, pratica n. 02/90 rilasciata dal sindaco del comune di Regalbuto a Xxxxxxxx Xxxxxxxx

7.2. Conformità edilizia*:*

Corpo A

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

Corpo B

Al sopralluogo il garage risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo le unità (**Corpo A e Corpo B**) risultavano conformi alla planimetria catastale presentata in data 09/11/1991.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità Abitativa	mq.	118,1	100%	118,1
balconi	mq.	12,4	30%	3,7
Vani accessori indiretti	mq.	31,4	25%	7,9
		161,9 mq. lordi		**129,7 mq. commerciali**

Arrotondato per eccesso a **130 mq commerciali**

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Garage	mq.	40	100%	40
		40		**40**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

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.

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.

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

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

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Corpo A

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Regalbuto (EN)

Fascia/Zona: Periferica/Via A. De Gasperi - Via Del Popolo - Via Papa Giovanni XXIII

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 620,00 / prezzo max. 820,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,2 / prezzo max 2,9 (Euro/mq x mese)

INSERZIONI PUBBLICATE SUL WEB:

Fascia/Zona: Periferica Via Del Popolo

Tipologia: Abitazioni civili

Valore medio: 646,00 euro/mq

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

Corpo B

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Regalbuto (EN)

Fascia/Zona: Periferica/Via A. De Gasperi - Via Del Popolo - Via Papa Giovanni XXIII

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 240,00 / prezzo max. 360,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,1 / prezzo max 1,6 (Euro/mq x mese)

INSERZIONI PUBBLICATE SUL WEB:

Fascia/Zona: Periferica Via Paolo Borsellino

Tipologia: garage

Valore medio: 200,00 euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Corpo A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	130	€ 683,00	€ 88.790,00
				€ 88.790,00

Corpo B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Autorimessa	C6	40	€ 250,00	€ 10.000,00
				€ 10.000,00

Valore complessivo Lotto 1 **€ 98.790,00 (Euro novantotto mila settecento novanta/00)**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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.

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

Al valore verrà anche decurtato il costo per il completamento del prospetto (l'intero per il prospetto delle unità oggetto del pignoramento e una quota della parte condominiale) e per la fornitura e posa in opera delle ringhiere sulle porte finestre del lato ovest, che ammontano complessivamente a € 15.730,00.

- Valore Lotto 1 € 98.790,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi - € 4.939,50
- Completamento prospetto - € 15.730,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 78.120,50

arrotondato € 78.100,00 (Euro settantotto mila cento/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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alle criticità già descritte in ordine alla necessità di mettere le ringhiere mancanti sulle porte finestre del lato ovest e alla spesa occorrente per il completamento del prospetto, non si segnala altro.

Il sottoscritto Ing. Arangio Maria Rita 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: 20/06/2024

l'Esperto Nominato
ing. Maria Rita Arangio



ALLEGATI

1) Visure catastali

2) Rilievo fotografico

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f

3) Attestato di prestazione Energetica

4) Titolo di provenienza

5) Ispezione Ipotecaria

6) Concessioni Edilizie

7) Planimetrie catastali

8) Comunicazione agenzia delle entrate

9) Comunicazione ufficio anagrafe

10) Copia privacy

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

Firmato Da: ARANGIO MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 253362f47a8270e6726cea4c6056760f