



# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2017

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Nunzio Noto

CUSTODE:

da nominare

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CRSCLD75H24Z112U

con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935691889

email: claudiocaruso@hotmail.it

PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato ad Agira (EN) in via Vittorio Emanuele nn. 66-68 ed è per intero di proprietà del debitore esecutato.

Il cespite in oggetto è una abitazione unifamiliare, di tipo economico, disposta su quattro piani e aggregata a schiera con altri fabbricati. Dimensionalmente la casa ha una superficie catastale pari a 155 mq ed un'altezza interna netta variabile da 2,65 m a 3,00 m. L'edificio è stato costruito in epoca antecedente al 1942, ma è stato ristrutturato ed ampliato in sopraelevazione alla fine degli anni cinquanta.

Catastalmente il fabbricato è identificato dai seguenti dati:

- foglio 24, particella 3844, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 373,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele nn. 2-4, piano: T-1-2-3, intestato a

Coerenze: il fabbricato in oggetto confina a nord con la via Vittorio Emanuele, a sud con il piazzale della Chiesa Madonna Delle Grazie, a ovest con la caserma dei Carabinieri e ad est con il fabbricato-particella 3790.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/01/2018</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig.ra (madre del debitore esecutato) senza alcun contratto di affitto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, iscritta in data 17/06/2004, presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna alla formalità n. 1172 Reg. Part., in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro derivante da atto di mutuo fondiario stipulato il 14/06/2004 dal Notaio Cannizzo Marco da Catania al n. 28922 di repertorio (Racc. 14259).

Importo ipoteca: € 80.000 (ottantamila euro).

La suddetta formalità è riferita soltanto all'immobile esecutato.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 12/10/2017 ai nn. 6013/5156, a favore di VELA MORTGAGES SRL, contro , derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna, il 28/06/2017, repertorio n. 551.

La suddetta formalità è riferita soltanto all'immobile esecutato.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

, per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 29483, stipulato, il 04/08/2004, dal Notaio Cannizzo Marco da Catania. Si precisa che con il suddetto atto il sig. si accollava anche il residuo capitale mutuato.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

(dal 14/06/2004 al 03/08/2004), per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 28921. stipulato, il 14/06/2004, dal Notaio Cannizzo Marco da Catania. Si precisa che il sig. in data 03/08/2004, a seguito di variazione catastale, ha proceduto



all'accorpamento delle particelle 3844 sub. 1 e 3844 sub. 2, le quali, in questo modo, venivano soppresse e sostituite dalla sola particella 3844 sub. 3.

(dal 12/10/2000 al 14/06/2004), per la quota di 1/2 ciascuno e in riferimento soltanto alla particelle 3844 sub. 2 (piano: T-1), in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 27183, stipulato, il 12/10/2000, dal Notaio Lombardo Giuseppe da Catania.

(fino al 14/06/2004), per la quota di 1/2 ciascuno e in riferimento soltanto alla particelle 3844 sub. 1 (piano: 2-3). Dalla visura catastale storica i coniugi risultano essere già proprietari della suddetta particella dal 30/06/1987 (data di costituzione dell'impianto meccanografico).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Gli interventi realizzati sul fabbricato pignorato sono stati legittimati in passato dai seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Nulla Osta del Comune di Agira n. 166 del 02/07/1957 ad eseguire i lavori per la costruzione di un vano sulla terrazza del fabbricato sito ad Agira in via via Vittorio Emanuele n. 4;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 166 del 19/05/1960 della casa sita ad Agira in via Vittorio Emanuele n. 4.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Agira, in zona B (zona di completamento).

Per tale zona urbanistica, così come si evince dalle Norme di Attuazione (art. 7), sono consentite nuove costruzioni, nonché la trasformazione degli edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti .

L'indice di densità fondiaria massima consentita, così come previsto dalla L.R. n. 21/73, è di 9 mc/mq (per lotti fino a mq 120).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

A seguito del sopralluogo, effettuato presso il fabbricato pignorato, il sottoscritto ha riscontrato, rispetto al progetto autorizzato, una sola difformità consistente nell'apertura di un'ulteriore vano porta sul fronte prospiciente nella via Vittorio Emanuele in corrispondenza dell'ultimo piano.

Il suddetto intervento, rientrando tra quelli previsti dall'art. 5, comma 1, lett. c) della L.R. n. 16/2016, è, tuttavia, facilmente regolarizzabile mediante la presentazione al Comune di una Denuncia di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 10 (comma 4, lett. a) della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 37 (comma 1) del D.P.R. n. 380/2001.

In conclusione dunque, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



I costi di regolarizzazione possono essere riassunti come segue:

- Sanzione DIA: € 516,00
- Oneri Tecnico per DIA al Comune: € 700,00
- Oneri Tecnico per Parere di Conformità al Genio Civile: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme, in quanto lo stato reale dei luoghi (così come rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 14/12/2018) coincide con quello riportato nella planimetria catastale. Si precisa che occorre presentare soltanto un'istanza per rettificare i numeri civici (non sono 2 e 4, ma 66 e 68).

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione del 12/10/2017, registrata ai nn. 6013/5156.

Si osserva, tuttavia, che tra i documenti all'interno del fascicolo di causa non è presente la certificazione notarile.

BENI IN AGIRA VIA VITTORIO EMANUELE 66-68

## CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato ad Agira (EN) in via Vittorio Emanuele nn. 66-68 ed è per intero di proprietà del debitore esecutato.

Il cespite in oggetto è una abitazione unifamiliare, di tipo economico, disposta su quattro piani e aggregata a schiera con altri fabbricati. Dimensionalmente la casa ha una superficie catastale pari a 155 mq ed un'altezza interna netta variabile da 2,65 m a 3,00 m. L'edificio è stato costruito in epoca antecedente al 1942, ma è stato ristrutturato ed ampliato in sopraelevazione alla fine degli anni cinquanta.

Catastalmente il fabbricato è identificato dai seguenti dati:

- foglio 24, particella 3844, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 373,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele nn. 2-4, piano: T-1-2-3, intestato a

Coerenze: il fabbricato in oggetto confina a nord con la via Vittorio Emanuele, a sud con il piazzale della Chiesa Madonna Delle Grazie, a ovest con la caserma dei Carabinieri e ad est con il fabbricato-particella 3790.





*Prospetto principale del fabbricato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in esame è ubicato nel quartiere “Abbazia” e si affaccia sulla via principale del Paese (la via Vittorio Emanuele). Urbanisticamente l’edificio, posizionato sul versante ovest del centro abitato, si colloca in un’area a ridosso della zona centrale. Il tessuto edilizio di tale zona è caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali aggregati a schiera allineati alla strada e distaccati da essa soltanto dal marciapiede. La località è adeguatamente dotata di servizi e attrezzature (caserma dei carabinieri, ASL, scuole, supermercato, farmacia, campo da calcio, negozi al dettaglio, etc.). I collegamenti verso tutte le direzioni sono ottimi, sia perché il fabbricato ricade sull’arteria principale del Paese e sia perché di fronte al fabbricato vi è la fermata dell’autobus. Il traffico è moderato e i parcheggi sono buoni. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è buona.



*Foto aerea e posizione del fabbricato pignorato*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’unità immobiliare in oggetto è disposta su quattro piani serviti da un unico corpo scala



direttamente accessibile dall'esterno e alloggiato in un opportuno vano lungo il muro perimetrale ad est. L'abitazione è composta da un ingresso-soggiorno e un servizio igienico al piano terra, da due locali di sgombero e un servizio igienico al piano primo, da due camere da letto (una matrimoniale e l'altra singola) al piano secondo e da una cucina, una sala da pranzo e un wc-lavanderia al piano terzo. Sono, altresì, al servizio dell'alloggio tre ampi balconi (uno per ciascun piano sopraelevato) prospicienti tutti sulla via principale.

I vani di forma pressoché regolare sono dimensionalmente proporzionati, sufficientemente illuminati e adeguatamente ventilati. L'abitazione ha, nel suo complesso, un mediocre orientamento, una discreta panoramicità e una scarsa fruibilità, resa difficile, a giudizio dello scrivente, da un sviluppo dei vari ambienti su quattro piani (anziché su un unico livello). Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, ad eccezione degli ambienti, adibiti a locale di sgombero e ubicati al primo piano, le cui condizioni sono mediocri.

Le caratteristiche dell'appartamento, in dettaglio, sono meglio descritte di seguito.

#### Delle Strutture:

*fondazioni:* costituite da muri interrati con spessore leggermente superiore a quello dei muri sovrastanti;

nella media

*strutture verticali:* realizzate, al piano terra e primo, da una muratura in blocchi rozzamente squadrati di spessore pari a circa 60-80 cm e al piano secondo e terzo da blocchi squadrati di spessore pari a circa 30 cm;

nella media

*solai:* prevalentemente costituiti da vol realizzate in pomice e gesso, del tipo a "a cielo di carrozza", a crociera e a botte. Nell'ultimo piano è presente un controsoffitto, realizzato con pannelli leggeri, che nasconde l'orditura del tetto;

nella media

*balconi:* realizzati con putrelle in ferro e pignatte;

nella media

*copertura:* ad un'unica falda. È costituita da un orditura in legno con soprastante manto di coppi e canali alla siciliana.

nella media

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* di tipo a battente prevalentemente a doppia anta. Essi sono realizzati, in parte, con telaio in legno, vetro singolo e oscuranti costituiti da sportelli in legno e in parte con telaio in alluminio, vetrocamera e oscuranti costituiti da avvolgibili;

mediocre

*portone di ingresso:* in alluminio e vetro stratificato, di tipo a battente a doppia anta;

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata con piastrelle quadrate di ceramica o in graniglia di marmo. La scala è rivestita in marmo;

nella media

*pareti interne:* rivestite mediante intonaco civile con soprastante pittura lavabile o in alcuni tratti con pittura effetto marmorino. Si precisa che le stanze al primo piano, adibite a locali di

nella media



sgombero, non sono rifinite;

*rivestimento interno*: posto in angolo cottura e nei servizi igienici, è realizzato con piastrelle di ceramica di altezza 2 metri circa;

nella media 

*plafoni*: realizzati in intonaco civile rifinito mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile;

nella media 

*infissi interni*: a battente realizzate in legno tamburato con bugna superiore svertrata.

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: di tipo sottotraccia. È dotato di adeguate protezioni quali salvavita e messa a terra. L'impianto è monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e potenza richiesta di 3 kW; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

mediocre 

*termico*: assente. È presente una stufa a legna nell'ultimo piano;

scarso 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene; conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici;

nella media 

*fognatura*: del tipo separata con rete di smaltimento realizzata in tubi di PVC e avente recapito nella rete fognaria comunale; conformità: rispettoso delle vigenti normative;

nella media 

*citofonico*: di tipo audio; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[210,32 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

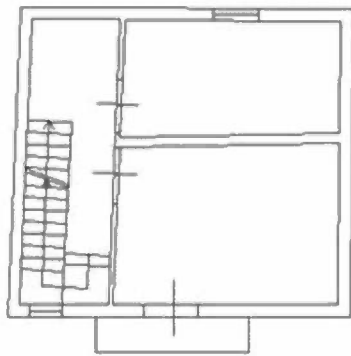
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

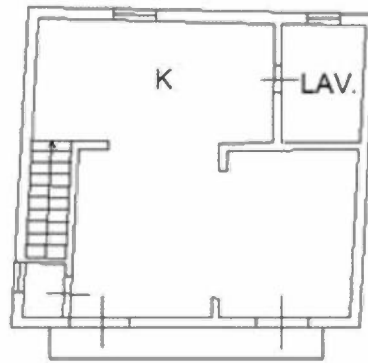
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Vani	153,00	x	100 %	=	153,00
Balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>161,00</b>				<b>155,00</b>



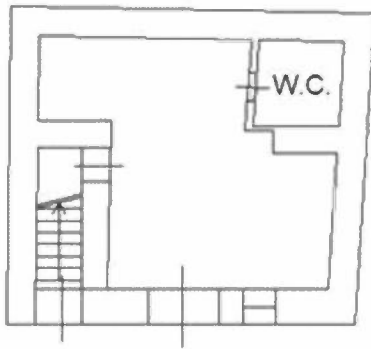




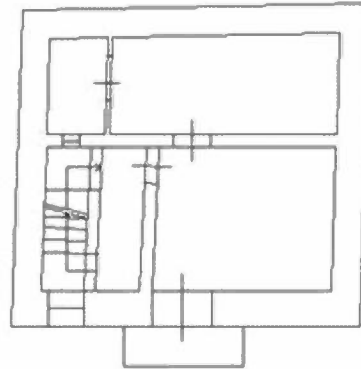
**PIANO SECONDO**  
h = 2,95 m



**PIANO TERZO**  
h = 3,00 m



**PIANO TERRA**  
h(max) = 2,65 m



**PIANO PRIMO**  
h = 2,95 m

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: centralità e/o vicinanza, accessibilità, qualità urbana, attrezzature e servizi, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 600,00 €/mq.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 600,00 = **93.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per arrotondamento	-84,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.916,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.916,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa unifamiliare	155,00	0,00	92.916,00	92.916,00
				<b>92.916,00 €</b>	<b>92.916,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.916,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.100,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.900,00</b>

data 31/01/2018

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO

