

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 26/2021

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare in Nicosia Via San Giovanni 35/A P.T.





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Nicosia Via San Giovanni 35/A

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 89 particella 569, subalterno 15,

Stato occupativo

Al sopralluogo non risulta occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €

da occupato: €

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente perizia è sito in Nicosia (EN) via San Giovanni n. 35/A, è un immobile ad uso negozi e botteghe posto al piano terra composto da un ampio locale, ripostiglio oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il Pignoramento grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficiaria dell'immobile della [REDACTED] società unipersonale, codice fiscale e p.iva [REDACTED] con sede

in Nicosia, in persona del legale rappresentante unico [REDACTED]
[REDACTED]

(all.7 – CERTIFICATO DI STATO LIBERO) e (all.8 – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA)

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di NICOSIA come segue: (all.1 – VISURA STORICA)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: [REDACTED]

dati classamento: classe 8

Indirizzo: [REDACTED]

Dati derivanti da: Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022

1.3. Coerenze

dell'appartamento:

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di NICOSIA

Destinazione: negozi e botteghe

Tipologia prevalente: negozi e botteghe

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

Servizi offerti dalla zona: Presidio Ospedaliero

Principali collegamenti pubblici: Interbus, SAIS

Collegamento alla rete autostradale: a circa 40 Km svincolo di Agira

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2 – FOTO)

Edificio di 4 piani fuori terra

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in ferro marrone e vetri con antistante spazio pedonale;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2 – FOTO)

Negozi e bottega, posta al piano terra, composta da un ampio vano, tre bagni con rispettivi antibagno di cui uno destinato ai portatori di handicap, ripostiglio.

Il locale si presenta in pessime condizioni, in stato di abbandono e degrado causate da infiltrazioni esterne di acqua. È stato oggetto di diversi furti ed atti vandalici. Si presenta:

- pareti: normalmente tinteggiate. Nel bagno piastrellate sino ad un'altezza di 1,50 m;
- pavimenti: in marmo, in ceramica nel bagno;
- porta d'accesso: portone in ferro marrone e vetri;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;

- servizi igienici: sanitari, lavabo e rubinetteria;
- servizi igienici per disabili: sanitari, lavabo e rubinetteria;
- assenza di utenze idriche ed elettriche.

Non sono presenti barriere architettoniche.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato in una zona semicentrale del paese, vicino al presidio ospedaliero facilmente raggiungibile, con accesso da una strada senza via di sbocco.

2.5. Certificazioni energetiche (all.9 – CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'immobile non è presente nell'archivio elettronico del risulta censito al Catasto Energetico dei fabbricati, pertanto si è provveduto alla redazione della certificazione energetica dello stesso.



L'immobile risulta di classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 116,67 kWh/m² anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso del proprietario.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (*all. 10 – VERBALE DI SOPRALLUOGO*), effettuato il 26/05/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. [REDACTED] quale rappresentante legale della [REDACTED] [REDACTED] si è rinvenuto che l'attività commerciale è in stato di abbandono. Lo stesso, ha dichiarato che il bene non è occupato da nessuno.

4 PROVENIENZA (all.3 – ATTO DI TRASFERIMENTO)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/04/2015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ENNA (EN) Repertorio n. 2034 registrato in data -
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

Trascrizione n. 3224.1/2015 Reparto PI di ENNA in atti dal 11/05/2015.

Registro generale n. 3671.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] amministratore
unico della società [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.4 – ISPEZIONE IPOTECARIE)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –
Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile alla data del 11/10/2022 si
evince:

-Ipoteca giudiziale presso Agenzia delle Entrate

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

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/202, Registro generale n. 1499, Registro particolare n. 82
derivante da sentenza di condanna a favore della [REDACTED]

Importo ipoteca € 110.000,00

Importo di capitale € 104.000,00

□ Pignoramenti

Pignoramento del 19/05/2021 dell'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Enna, specifica n. 375/C del 2021 contro [REDACTED]

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1980 con Concessione Edilizia n. 53 del 24/10/1978, lo stesso è stato oggetto di differenti richieste per diversi lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a nessun vincolo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.5):

- Parere favorevole della Commissione Edilizia del 22/11/1978 Prot. N. 5708;
- Certificato di Agibilità ed Abitabilità n. 2 Pratica n. 8249/R del 28/01/2004 rilasciata alla Ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 37/07 rilasciata alla [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un Tourist Village Hotel;
- Autorizzazione n. 25 prot. 2103 Pratica n. 8249/R rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cambio destinazione d'uso del piano quarto da abitativo a scuola alberghiera e dell'archivio posto al secondo piano seminterrato da archivio a laboratorio [REDACTED];
- Permesso di costruire n. 07/18 rilasciato alla [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cambio destinazione d'uso da uffici pubblici in Casa di cura, di alcuni locali siti al piano terra e al primo piano dell'immobile.

7.2. Conformità catastale (all.6 – PLANIMETRIA CATASTALE):

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale presentata al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Enna prot. N. EN0021711 del 31/03/2004 ad eccezione della presenza di una parete divisoria realizzata all'interno del vano ripostiglio.

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:



VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
INGRESSO	mq	80	100%	80
UFFICIO	mq	22	100%	22
BAGNO	mq	3	50%	1,5
BAGNO DISABILI	mq	10	50%	5
ANTIBAGNO	mq	1,5	50%	0,75
BAGNO	mq	3	50%	1,5
ANTIBAGNO	mq	4	50%	2
RIPOSTIGLIO	mq	7	50%	3,5
TOTALE		130,5 mq lordi		116,25 mq commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, per esprimere il giudizio di stima ha utilizzato le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata tenendo 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 dell'immobile, dell'accesso allo stesso, esposizione dello stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

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

Elenco a titolo esemplificativo

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2 semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: Semicentrale/VIA S. SALVATORE - VIA S.S. ABATE - VIA S. ANDREA

Valore mercato prezzo min. 570 / prezzo max 950 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,3 / prezzo max 3,6 (Euro/mq x mese)

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
negozio/bottega	C/1	116,25	€ 760,00	€ 88.350,00

Valore complessivo dell'immobile è pari a € 88.350,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del bene non è stato apportato nessun adeguamento della stima.

N.B. Prezzo a base d'asta consigliato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura da segnalare.

Il sottoscritto Ing. Manno Rosalia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo PEC



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, 13/10/2022

IL TECNICO NOMINATO



ALLEGATI

- 1) ALLEGATO 1 – VISURA STORICA
- 2) ALLEGATO 2 – FOTO
- 3) ALLEGATO 3 – ATTO DI TRASFERIMENTO
- 4) ALLEGATO 4 – ISPEZIONE IPOTECARIA
- 5) ALLEGATO 5 – PRATICHE EDILIZIE
- 6) ALLEGATO 6 – PLANIMETRIA CATASTALE
- 7) ALLEGATO 7 – CERTIFICATO DI STATO LIBERO
- 8) ALLEGATO 8 – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
- 9) ALLEGATO 9 – CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 10) ALLEGATO 10 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 11) ALLEGATO 11 - SPESE

