

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 36/2022 R.G.E.Imm.

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

contro: -----

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

C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita a Valguarnera  
Caropepe in via Dante Alighieri n.66 - 68



## **DATI CATASTALI**

### **Catasto Fabbricati** (all.2)

Beni in Comune di Valguarnera Caropepe via Dante Alighieri n.66-68 Piani T - 1 - 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 14, Particella 308, Subalterno 3**, Categoria A3, Classe 1, Consistenza Vani 5,5,

Superficie catastale Totale mq 90, Rendita Euro 142,03;

## **STATO OCCUPATIVO**

- Corpo A: al sopralluogo in data 14/10/22 l'immobile risultava occupato dal sig. -----, nato a ----- c.f. -----

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE** (all.5)

Contratto di comodato uso gratuito redatto in data 15/09/2017.

Comodanti: -----

Comodatario: -----

Il comodato ha inizio dalla data del 15/09/2017 e avrà fine solo su richiesta del comodante.

Contratto di comodato uso gratuito registrato a Enna ----- al N. -----

## **COMPROPRIETARI**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni;

-----

Proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni;

## **PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:        **€ 47.600,00**

da occupato:    In riferimento al valore dell'unità immobiliare, questa è da considerarsi libera in quanto occupata con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura esecutiva.

# LOTTO 001

(Appartamento con locale di sgombero)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN) in via Dante Alighieri n.66-68 ad uso abitazione, realizzato con struttura in muratura a tre elevazioni e copertura a tetto a falde.

Il piano terra è composto da un vano di circa 15 mq adibito a locale di sgombero a servizio dell'abitazione, con finestra e porta di accesso indipendente da via Dante Alighieri.

All'appartamento si accede da una scala esterna comune con altre unità immobiliari, che da via Dante Alighieri conduce alla porta di ingresso che si trova al primo piano.

L'appartamento è composto, al primo piano, da un piccolo ingresso di circa 3,00 mq; una cameretta di circa 8,60 mq con balconcino su via Dante Alighieri e finestra su via Cristoforo Colombo; una camera da letto di circa 14 mq priva di aperture esterne, con annesso un bagno di circa 4,60 mq con finestra su via Cristoforo Colombo.

Dalla scala interna si accede al secondo piano dove si trovano la cucina di circa 7,70 mq con annesso balconcino su via Dante Alighieri e terrazzino di circa 5,00 mq che prospetta ad angolo sulle vie Dante Alighieri e via C. Colombo;

un w.c di circa 1,80 mq con finestra su via Dante Alighieri; il soggiorno di circa 15,50 mq con balconcino su via C. Colombo e un ripostiglio di circa 4,00 mq.

Il tetto di copertura è a falde sormontato da manto di tegole, i prospetti esterni risultano intonacati, gli infissi esterni sono in legno mentre porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento dei vani al primo e secondo piano è in mattonelle in scaglietta di marmo a cui è stato sovrapposto il parquet. I bagni sono pavimentati e rivestiti sulle pareti con piastrelle in ceramica smaltata; il ripostiglio al secondo piano è pavimentato in scaglietta di marmo.

Gli intonaci e le finiture interne sono del tipo civile.

Impianto di riscaldamento: Nell'unità immobiliare risulta installato un climatizzatore nel soggiorno al secondo piano, e per l'acqua calda sanitaria è stato installato uno scaldacqua elettrico per ciascuno dei due bagni.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 di proprietà dell'immobile di ----- in regime di comunione legale dei beni;

- 1/2 proprietà dell'immobile di ----- in regime di comunione legale dei beni;

entrambi residenti in via -----, cap. 94019 Valguarnera Caropepe (EN).

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all.2)

Intestati:

- ----- proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];

- ----- proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Dati identificativi: **Fg. 14 Part. 308 Sub. 3**

Dati di classamento: Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Superficie Catastale Totale 90 mq - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 88 mq; Rendita Euro 142,03

Indirizzo: via Dante Alighieri n. 66 - 68 Piano T - 1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

#### 1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.14 Part.308, in senso orario

- A Nord, confina con la via Dante Alighieri
- A Est, confina con i mappali 293 - 297
- A Sud, confina con il mappale 296
- A Ovest, confina con la via Cristoforo Colombo

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa **(all.3)**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene oggetto di valutazione consiste in un immobile ad uso abitazione ai piani primo e secondo con annesso locale di sgombero al piano terra a servizio dell'abitazione, ubicato in via Dante Alighieri n.66 - 68 nel centro abitato del comune di Valguarnera Caropepe. La zona di ubicazione dei beni è il centro storico del comune di Valguarnera Caropepe nei pressi di piazza della Repubblica dove hanno sede gli uffici del comune di Valguarnera Caropepe e nelle immediate vicinanze di piazza F. Lanza e piazza Matrice dove si trova la Chiesa Madre.

In Comune di Valguarnera Caropepe

Fascia/zona: Zona "A" del comune di Valguarnera Caropepe **(All. 7)**

Destinazione: Destinazione di zona di PRG - Zona "A" - CENTRO STORICO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - esercizi commerciali

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

Servizi offerti dalla zona:

nel raggio di circa 200/300 mt si trovano i seguenti servizi:

Bar - piccoli Supermercati - Negozi - Chiesa - Ufficio postale - Banca;

nel raggio di circa 800 mt si trovano anche:

grandi Supermercati - Scuola Elementare - Scuola Media - Presidio ospedaliero - Campo Sortivo -

Area di servizio.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento in direzione Palermo e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Percorrendo la S.P. 4 dopo circa 5 Km si incontra lo svincolo per la S.S. 192, dopo circa 7 Km si incontra lo svincolo per la S.P. 75 e successivamente dopo 2 Km l'imbocco per l'autostrada Catania - Palermo

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso abitazione di n.3 piani fuori terra; costruito presumibilmente antecedentemente all'anno 1967 in quanto, per lo stesso, è stato rilasciato dal comune di Valguarnera Caropepe un Nulla Osta in data 19/01/1970 per i lavori di modifica del tetto di copertura del secondo piano, nel progetto presentato vengono rappresentati nei grafici allegati la planimetria del secondo piano e i prospetti dell'edificio allo stato di fatto ai tempi già esistente.

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco di colore bianco;
- accesso: portoncini in legno al P.T. e al P.1;
- scala esterna: ad unica rampa con gradini con rivestimento in lastre in scaglietta di marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato conservativo dell'immobile può considerarsi Normale;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra primo e secondo; composta al piano terra da un locale di sgombero di mq 15,00 circa con ingresso indipendente da via Dante Alighieri; al piano primo con accesso dalla scala esterna si trovano un piccolo ingresso, a cui si accede ad una cameretta con balconcino su via Dante Alighieri e da questa alla camera da letto (priva di aperture verso l'esterno) con annesso bagno con finestra su via C. Colombo; al piano secondo si accede dalla scala interna, che si diparte dall'ingresso, e si compone di un vano uso cucina con balconcino su via Dante Alighieri e terrazzino ad angolo sulle vie Dante Alighieri e via C. Colombo, di un w.c., un soggiorno con balconcino su via C. Colombo e un ripostiglio.

### Edificio ed uso abitazione:

- esposizione: su due lati del fabbricato;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in parquet, in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in legno tranne la finestra del bagno al primo piano in alluminio preverniciato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: non presente; risulta installato un climatizzatore nel soggiorno al 2° piano
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno piccolo scaldacqua elettrico installato nel bagno al P.1° e un secondo scaldacqua elettrico installato nel bagno al P.2°;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: è presente un climatizzatore nel soggiorno al 2° piano;

- altezza dei locali: piano terra h=3,50 m; primo piano h=3,00 m; secondo piano h=3,10 m
- condizioni generali dell'appartamento: Normali.

## 2.5. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce il bene oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Valguarnera Caropepe, è caratterizzata da gruppi di edifici in linea costituiti da case singole ed edifici plurifamiliari che compongono il tessuto urbano del centro storico del comune.

## 2.6. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

## 2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

## 2.8. Certificazioni di idoneità statica

Il comune di Valguarnera Caropepe è stato dichiarato zona sismica con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 22 settembre 1981, da quanto si è potuto accertare l'epoca di realizzazione dell'edificio in causa è sicuramente antecedente al suddetto Decreto e successivamente non sono stati realizzati interventi che richiedessero l'autorizzazione del Genio Civile di Enna.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai bene grazie al Sig. -----, lo stesso ha dichiarato di occuparlo in comodato d'uso gratuito. **(All.5)**

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di comodato uso gratuito **(All.5)** redatto in data 15/09/2017.

Comodanti: -----

Comodatario: -----

Il comodato ha inizio dalla data del 15/09/2017 e avrà fine solo su richiesta del comodante.

Contratto di comodato uso gratuito registrato a Enna il -----

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari

----- proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal 11/08/2006;

----- – proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal 11/08/2006;

In forza di:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Maida Alberto in data 11 agosto 2006 repertorio n. 13897/5075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14 agosto 2006 al numero di registro generale 10258 e numero di registro particolare 7113 da ----- per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN).

#### 4.2. Precedenti proprietari

**Anteriormente al ventennio** il bene era di proprietà di -----per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale

dell'immobile sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN).

A -----

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Particella 308 Subalterno 3 di cui alla procedura è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Agenzia Delle Entrate di Enna del 4 gennaio 2005 repertorio n. 459/323 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 18 ottobre 2006 al numero di registro generale 12329 e numero di registro particolare 8606 da ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 4 gennaio 2005 dell'immobile sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità trascritta a Enna in data 20 agosto 2005 al numero di registro generale 9604 e numero di registro particolare 6189 atto per causa di morte certificato di denuncia successione. Si precisa che:

Soggetto a favore

fratello, la presente sostituisce il progressivo n.2 della precedente den. 441 vol. 322 del 20/08/2005 reg. part. 6189. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Maida Alberto del 11 agosto 2006 repertorio n. 13897/5075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14 agosto 2006 al numero di registro generale 10257 e numero di registro particolare 7112 a favore di ----- per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Particella 308 Subalterno 3 e contro -----per diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 4 gennaio 2005 dell'immobile sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN).

A ----- in data 26 luglio 1929 per diritti pari a 1/1 di piena

proprietà l'immobile riportato al N.C.E.U. alla sezione urbana C Foglio 11 Particella 308 Subalterno 2, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Salvatore Argento del 29 dicembre 1973 repertorio n. 61229 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 19 gennaio 1974 al numero di registro generale 609 e numero di registro particolare 595 da----- **Salvatore** nato a Valguarnera Caropepe (EN) in data 25 febbraio 1938, ----- nata a Valguarnera Caropepe (EN) in data 22 novembre 1944 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) di cui alla procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo CALDERINI Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) a tutto il 21/06/2022, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 17/11/2022 mediante servizio di consultazione - Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**all.9**)) alla data del **17/11/2022** si evince:

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

- **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, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note:

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

### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 14 agosto 2006,

R.G. n. 10259, R.P. n.2298 derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maida Alberto di Troina (EN) in data 11 agosto 2006, Numero di Repertorio 13898/5076 a favore:

**Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia**

con sede in Genova (GE), c.f. 03285880104

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- ----- nato a Valguarnera Caropepe (EN) il -----,----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione

legale dei beni;

- -----nata a Leonforte (EN) il 04 novembre 1972, C.F. -----, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Importo ipoteca € 110.000, 00 di cui € 55.000,00 in linea capitale;

Durata del vincolo 20 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 14 Particella 308 Subalterno 3 sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Dante Alighieri n. 66 – 68 Piano T – 1.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il ..... ai nn ..... derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a

rogito atto Notaio ..... in data ..... rep. ....

a favore ..... con sede in ..... c.f. ....

contro .....

Importo ipoteca € ..... di cui € ..... di capitale.....

Grava .....

**Ipoteca legale** ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 atto Serit Sicilia S.p.a. Agente Della

Riscossione di Enna del 22 gennaio 2010 repertorio n.21742/2008 ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Enna il 19 febbraio 2010 ai nn. 1622/167;

a favore:

**Serit Sicilia S.p.a. Agente Della Riscossione** con sede in Enna c.f.

00833920150,

domicilio ipotecario eletto in piazza Villadoro, n.3 Enna S1;  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Contro:

----- nato a Valguarnera Caropepe (EN) il 01 dicembre 1968, -----,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Importo complessivo ipoteca € 79.045,80 di cui per capitale € 39.522,90.

Gravante per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 14 Particella 308 Subalterno 3 sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Dante Alighieri n. 66 - 68 Piano T - 1.

#### • **Pignoramenti**

**Pignoramento** atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Enna del 26 maggio 2022 repertorio n.484 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 21 giugno 2022 al numero generale 4340 e al numero particolare 3808;

A favore:

AMCO-ASSET Management Company S.p.a. con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638;

Per diritto di proprietà relativamente alla quota di 1/1;

Contro:

- ----- [redacted] -----, per i diritti  
pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione

legale dei beni;

- ----- [redacted] C.F. -----,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'Immobile riportato in NCEU al Foglio 14 Particella 308 Subalterno 3 sito nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) via Dante Alighieri n. 66 - 68 Piano T - 1.

#### • **Altre trascrizioni**

.....

#### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante

dai titoli di cui alle superiori provenienze.

## **6 CONDOMINIO**

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Non ci sono spese condominiali non pagate in quanto l'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. pec in data 23/10/2022, l'Ufficio Tecnico del comune di Valguarnera Caropepe, ha reperito in archivio il Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili rilasciato da comune di Valguarnera Caropepe, al sig. -----, in data 19 gennaio 1970 pratica 718/B, che riguarda l'autorizzazione a modificare il prospetto della casa sita nella via Dante Alighieri, angolo via Colombo, consistente nella trasformazione del tetto di copertura, in terrazza calpestabile. **(All.6)**

Il progetto prevedeva una modifica della planimetria del secondo piano mediante la realizzazione di una scala interna a doppia rampa che doveva condurre al piano superiore, dove doveva essere eliminato il tetto a doppia falda e realizzata una terrazza con un piccolo vano tecnico che conteneva lo sbarco scala. Allo stato attuale la scala interna al secondo piano non risulta essere realizzata e la copertura dell'edificio è con tetto a falde anche se con geometria diversa rispetto allo stato di fatto rappresentato nei grafici allegati al progetto sopra citato.

Si precisa che il comune di Valguarnera Caropepe è stato dichiarato zona sismica con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 22 settembre 1981, per cui il progetto su citato non richiedeva N.O. da parte del Genio Civile di Enna.

Inoltre è stata reperita in archivio l'Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili, con domanda da parte della sig.ra ----- in data 31/12/1982, rilasciata dal comune di Valguarnera Caropepe con parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 04/01/1983 Pratica n. 1244/B, riguardante l'esecuzione dei lavori di restauro esterno senza variazione di prospetto. **(All.6)**

Con Dichiarazione di Variazione in data 14/04/2006 protocollo n. EN0023139 è stata depositata al N.C.E.U. la planimetria dei piani terra, primo e secondo relativa all'u.i.u. sita nel comune di Valguarnera Caropepe in via Dante Alighieri n. 66 - 68. **(All.4)**

Dai sopralluoghi effettuati in data 14/10/2022 e in data 02/11/2022 e dalla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Valguarnera Caropepe a seguito della formale richiesta di accesso agli atti, si è potuto accertare che la planimetria del piano terra è conforme a quella depositata al N.C.E.U., **la planimetria del piano**

**primo non è conforme** a quella depositata al N.C.E.U., in quanto nel vano di ingresso, originariamente unico vano, è stato ricavato un piccolo ingresso e un secondo vano, da quest'ultimo si accede ad un vano adibito a camera da letto, anch'esso originariamente unico, dove è stata realizzata una camera da letto priva di aperture all'esterno e un bagno dove è stata realizzata una finestra al posto dell'originaria porta che dava accesso su un ballatoio prospiciente su via C. Colombo che è stato mantenuto. La planimetria del piano secondo è conforme a quella depositata al N.C.E.U. e corrisponde anche con lo stato di fatto rappresentato per i lavori di cui al Nulla Osta in data 19 gennaio 1970 pratica 718/B.

Dalla documentazione presente in atti e da come risulta essere composta l'unità immobiliare allo stato attuale, si può affermare che **l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 14 Part. 308 non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale per le motivazioni sopra esplicitate.**

Rispetto al Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Valguarnera Caropepe l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea "A" CENTRO STORICO.

**(All. 7)**

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili rilasciato da comune di Valguarnera Caropepe, al sig. -----, in data 19 gennaio 1970 pratica 718/B **(All.6)**
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili, con domanda da parte della sig.ra -----

in data 31/12/1982, rilasciata dal comune di Valguarnera Caropepe con parere favorevole

dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 04/01/1983 Pratica n. 1244/B **(All.6)**

- Non è stato rilasciato per l'unità immobiliare di cui alla procedura alcun certificato di Agibilità/abitabilità

## 7.2. Conformità edilizia:

Come detto al punto 7 dai sopralluoghi effettuati in data 14/10/2022 e in data 02/11/2022 e dalla documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Valguarnera Caropepe, si è potuto accertare che la planimetria del piano terra è conforme a quella depositata al N.C.E.U., la planimetria del piano primo non è conforme a quella depositata al N.C.E.U., in quanto nel vano di ingresso, originariamente unico vano, è stato ricavato un piccolo ingresso e un secondo vano, da quest'ultimo si accede ad un vano adibito a camera da letto, anch'esso originariamente unico, dove è stata realizzata una camera da letto priva di aperture all'esterno e un bagno dove è stata realizzata una finestra al posto dell'originaria porta che dava accesso su un ballatoio prospiciente su via C. Colombo che è stato mantenuto. La planimetria del piano secondo è conforme a quella depositata al N.C.E.U. e corrisponde anche con lo strato di fatto rappresentato nel Nulla Osta in data 19 gennaio 1970 pratica 718/B.

Le planimetrie dello stato di fatto ai vari piani con modifiche alla distribuzione interna dei vani sono rappresentate nell'allegato 8. **(All.8)**

Dalla documentazione presente in atti e da come risulta essere composta l'unità immobiliare allo stato attuale, si può affermare che **l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 14 Part. 308 non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, l'abuso consiste nella diversa distribuzione dei vani al piano primo.**

**L'abuso è sanabile mediante: C.I.L.A. in Sanatoria**

**Ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera b e Art. 6-bis D.P.R. 380/2001 -- Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016**

### Costi stimati:

**Sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro - Art. 6-bis D.P.R. 380/2001 -- Art. 3 comma 5 L.R. 16/2016**

**Diritti di segreteria per C.I.L.A. pari a 26,00 Euro**

**Diritti di segreteria per S.C.A. pari a 26,00 Euro**

**Marche da bollo per C.I.L.A. e S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) pari a 32,00 Euro**

**Competenze Tecniche per redazione di C.I.L.A. e S.C.A. 1.600,00 compreso IVA e Cassa Previdenziale.**

**Costo stimato complessivo per conformità edilizia 2.700,00 Euro circa**

## 7.3. Conformità catastale (all.8-9)

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 14 Part. 308 Sub.3 Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 5,5 vani; Superficie Catastale Totale 90 mq; via dante Alighieri n. 66-68 P.T-1-2; non risultava conforme con la planimetria catastale esistente in atti. **(all.4)**

**La difformità consiste nella diversa distribuzione dei vani al piano primo.**

La difformità suddetta è regolarizzabile mediante:

- Aggiornamento Planimetria Catastale con Denuncia di Variazione DOCFA

### Costi stimati:

**Pagamento all'Agenzia delle Entrate per Denuncia di Variazione - DOCFA pari a 50,00 Euro**

**Competenze Tecniche per redazione Denuncia di Variazione - DOCFA 450,00 Euro compreso IVA e Cassa Previdenziale.**

**Costo stimato complessivo per conformità catastale 500,00 Euro circa**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato dallo 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).

La Superficie Commerciale è assimilata dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alla Superficie Catastale e rappresenta quindi lo stesso valore che viene utilizzato per calcolare il valore dell'immobile.

La visura catastale riporta per l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 14, Part. 308 Sub. 3 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, **Superficie Catastale Totale 90 mq** e **Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 88 mq**.

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo tenendo conto, nella valutazione dell'immobile, 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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, madeve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2022 – Semestre 1

Provincia: Enna

Comune: Valguamera Caropepe

Fascia/Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 350 / prezzo max. 520 (Euro/mq)

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 240 / prezzo max. 350 (Euro/mq)

Valori relativi alle indagini di mercato dirette e on line di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima

Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale -

Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max 600 (Euro/mq)

### 9 3. Valutazione Lotto 001

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Nicosia (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato \_\_\_\_\_ 500 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile \_\_\_\_\_ 90 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

<b>- Quotazione media di mercato (€/mq)</b>		<b>500,00</b>
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,15
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,92
C. produttive	Kpr	1,00
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Prodotto coefficienti K</b>	<b>1,058</b>
<b>Valore unitario ponderato ( €/mq )</b>	<b>Vm = Vmed * K</b>	<b>529,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Abitazione</b>				

In cifra tonda € 47.600,00

**Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 47.600,00 in cifra tonda**

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria), e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

**Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 3.200,00**

#### 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 gravantisul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 4.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative	€ 3.200,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero	€ 39.640,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Occupato: .....

**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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

.....

Il sottoscritto Ing. Vito a. Fiorenza 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: 18/11/2022

l'Esperto Nominato  
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

**ALLEGATI**

- 1) **VERBALE OPERAZIONI PERITALI**
- 2) **VISURA CATASTALE**
- 3) **ESTRATTO DI MAPPA**
- 4) **PLANIMETRIA CATASTALE**
- 5) **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO**
- 6) **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**
- 7) **ESTRATTO PRG VIGENTE COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**
- 8) **RILIEVO PLANIMETRIE STATO DI FATTO PT - P1° - P2°**
- 9) **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- 10) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 11) **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

