

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 27/2023 R.G.Es.Imm.  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni:  
**Dott. Davide PALAZZO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare con corte sita a  
Nicosia in Contrada Ficilino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DATI CATASTALI**

ESTRATTO DI MAPPA

Bene in Comune di Nicosia Contrada "Ficilino" Piano T - 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 134, Particella 307**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 Vani, Rendita Euro 238,60;

Superficie catastale Totale 174 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 149 mq;

visura catastale (**all.3**)

**STATO OCCUPATIVO**

- Al sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi, parenti e affini della debitrice, non conviventi della debitrice

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Nessuno

**COMPROPRIETARI**

Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero: € 43.800,00

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

# LOTTO 001

(Edificio monofamiliare con corte)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Nicosia (EN) Contrada "Ficilino" s.n.c., piani S1 - T - 1 adibito interamente ad uso abitativo, per quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo, realizzato con struttura in c.a. a due elevazioni rispetto la quota della corte a monte e a tre elevazioni rispetto la quota del terreno a valle, la copertura è a tetto a due falde.

Al sopralluogo l'immobile risulta completo in tutte le sue parti e così costituito:

- Al piano seminterrato di altezza H=2,40 m si trova un vano adibito a cucina-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio disimpegnati questi ultimi da un corridoio centrale;
- Al piano terra si trova un vano di ingresso che ingloba il corpo scala che conduce sia al piano primo che al piano S1, un primo vano, un ampio soggiorno e un bagno;
- Al primo piano si trovano tre vani adibiti a camere da letto ed un bagno, disimpegnati da un corridoio centrale.

Gli infissi eterni sono in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con piastrelle fino all'altezza della porta.

Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati. L'unità immobiliare oltre al fabbricato descritto comprende una corte di 488,96 mq posta prevalentemente a Nord-Ovest a confine con la S.P.19

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] di 1/1 di piena proprietà;

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: **(all.3)**

Intestati:

Diritto di: proprietà 1/1;

dati identificativi: fg. 134 part. 307

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 7 vani; Superficie Catastale Totale 174 mq  
Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 149 mq

Indirizzo: Contrada "Ficilino s.n. **Piani T - 1.**

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

### 1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.134 Part.307, in senso orario

- A Nord-Est, proprietà al mappale 306;
- A Sud-Est, proprietà al mappale 306;
- A Sud-Ovest, proprietà al mappale 146;
- A Nord-Ovest, Strada Provinciale N.19

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa **(all.5)**

### 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.

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Agro del comune di Nicosia, in Contrada "Ficilino"

Destinazione: Destinazione di zona di PRG – Zona E – VERDE AGRICOLO

Tipologia prevalente: Terreni, abitazioni civili ed edifici ad uso produttivo a bassa densità fondiaria

Urbanizzazioni: \_\_\_\_\_

Servizi offerti dalla zona: Circa 2 km dal comune di Villadoro e circa 12 km dal comune di Nicosia

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano e Pullman di linea per il collegamento con Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Percorrendo la SP 19 in direzione di Nicosia, dopo circa 8 km si incrocia la S.S. 117 e dopo circa 50 Km si incontra lo svincolo per l'autostrada Catania - Palermo

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio ad uso abitazione di n.3 piani fuori terra costruito tra gli anni 1988 e 1998

- struttura: cemento armato;
- facciate: con traversato di cemento e prive di intonaco di finitura;
- accesso: portoncini in alluminio preverniciato;
- scala interna: con gradini con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo economico, posta ai piani S1 – T – 1, per la descrizione vedi punto **1.1**

Edificio ed uso abitazione:

- esposizione: sui lati Est ed Ovest, con il prospetto a Sud privo di aperture esterne ed il prospetto a Nord con aperture al piano S1;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori nelle stanze;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizi igienici: uno per piano attrezzati con lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano S1 h=2,40 m, P. T h=3,70 m; primo 1 h=3,20;
- condizioni generali dell'appartamento: Buone.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce l'immobile oggetto di stima fa parte di un tessuto extra urbano con destinazione prevalente agricola a bassa densità abitativa, è caratterizzata da edifici costituiti da case singole e bifamiliari e fabbricati produttivi ad uso agricolo. L'orografia del terreno si presenta acclive con coltura prevalentemente di tipo seminativo.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

**Il sottoscritto non può redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica perché non è stato fornito dai proprietari il libretto di impianto.**

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

A seguito di formali richieste inoltrate dal sottoscritto C.T.U., all'ufficio tecnico del comune di Nicosia, per l'edificio in oggetto in C.da Ficilino, si è reperita la seguente documentazione:

- NULLA OSTA del Genio Civile di Enna prot. n. 7924 del 09/01/1989
- CERTIFICATO DI COLLAUDO
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' del Genio Civile di Enna prot. n. 9240/89 del 15/06/1990

Ed inoltre:

- GRAFICI DI PROGETTO E RELAZIONE TECNICA
- CONCESSIONE EDILIZIA
- CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

**Dall'esame della documentazione sopra citata, si deduce che la stessa si riferisce ad un fabbricato a due elevazioni fuori terra, mentre dal sopralluogo è emerso che è stato realizzato un ulteriore piano seminterrato che non è compreso nelle autorizzazioni rilasciate.**

**(all.7 - 8 - 9)**



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/12/2023 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Sara Indovino, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alle

ha dichiarato di occupare l'immobile con la propria famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio GRASSI FABRIZIO in data 26/03/1999 rep. 81877, trascritto presso la conservatoria di Enna il 02/04/1999 ai nn. 2429/2150.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** il bene era di proprietà della

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli (NA) alla data del 20/06/2023, dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 03/05/2024 mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del **03/05/2024** 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

### • **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria di Enna in data 15/06/2023 Registro Particolare n.3848 Registro Generale n.4343 emesso da Tribunale di Enna e notificato il 12/05/2023 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà  
soggetto a favore: [REDACTED]

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

---

## 6 CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

---

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Nicosia, il sottoscritto C.T.U. ha reperito la seguente documentazione (**Al. 7 - 8 - 9**):

- Grafici architettonici di progetto e Relazione Tecnica;
- Concessione Edilizia Prot. n.11913 - Concessione n. 117/88 - Pratica n.4738/3212-R in data 10/09/1988;
- Certificato di Agibilità ed Abitabilità - Pratica n.3212/R - Certificato n.12 in data 08/07/1998;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna Prot. n.7924/88 in data 09/01/1989;
- Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Calogero Lo Ciuro in data 01/06/1990;
- Certificato di Conformità del Genio Civile di Enna Prot. n.9240/89 in data 15/06/1990

Il fabbricato è realizzato in zona verde agricolo "E" del vecchio Programma di Fabbricazione del comune di Nicosia e l'area interessata dal fabbricato mantiene la stessa destinazione urbanistica anche nel vigente P.R.G.

Dall'esame della documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del comune di Nicosia, l'immobile **NON** risulta conforme al progetto approvato.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- **Sismico L. 64/1974**

### 7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune ~~A-8-9~~**

- Grafici architettonici di progetto e Relazione Tecnica;
- Concessione Edilizia Prot. n.11913 - Concessione n. 117/88 - Pratica n.4738/3212-R in data 10/09/1988;
- Certificato di Agibilità ed Abitabilità - Pratica n.3212/R - Certificato n.12 in data 08/07/1998;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna Prot. n.7924/88 in data 09/01/1989;
- Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Calogero Lo Ciuro in data 01/06/1990;
- Certificato di Conformità del Genio Civile di Enna Prot. n.9240/89 in data 15/06/1990

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile oggetto della procedura, **non** risulta conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Nicosia in data 10/09/1988 Prot. 11913, e **non** risulta conforme al calcolo strutturale autorizzato dal Genio Civile di Enna Prot. n.7924/88 in data 09/01/1989.

Le difformità consistono:

- 1 - nella chiusura del vano scala, mediante la tamponatura delle pareti perimetrali, sia al piano terra che al primo piano con conseguente aumento di volumetria dell'immobile
- 2 - nel cambio di destinazione d'uso dei vani al piano terra destinati in progetto a deposito attrezzi e Ricovero macchine agricole e destinati invece ad uso abitazione;
- 3 - diversa distribuzione dei vani interni piano terra, con la realizzazione di un bagno non previsto nel progetto autorizzato, mentre al primo piano si è realizzata una ulteriore stanza da letto in luogo della cucina;
- 4 - realizzazione del solaio di copertura del 1° piano con altezza netta di 3,20 m dal pavimento in luogo di 2,80 m previsto nel progetto autorizzato;
- 5 - realizzazione di un piano seminterrato adibito ad abitazione a cui si accede da una scala interna che si diparte dal vano al piano terra, il piano seminterrato di altezza netta 2,40 ml, presenta le medesime dimensioni in pianta dei piani soprastanti. Detto piano seminterrato non è previsto nel progetto autorizzato dal comune di Nicosia e non è previsto nei calcoli strutturali autorizzati dal Genio Civile di Enna, da come si evince dal certificato di collaudo depositato, che fa riferimento ad un fabbricato a due elevazioni (P. Terra e P.1). All'interno del piano seminterrato, sono stati creati tre ambienti distinti, una cucina-soggiorno, un bagno ed un ripostiglio, il piano è completo in tutte le sue parti con pavimenti in gres porcellanato, le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate, nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino circa all'altezza della porta, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. Dalla cucina soggiorno, sul lato Nord, si ha accesso tramite una porta ad uno spiazzale censito alla particella 306 non oggetto della procedura;

Si segnala inoltre che:

- a) - sul prospetto Est del fabbricato, in aderenza a questo, è stato realizzato un fabbricato in muratura di blocchi di calcestruzzo con copertura realizzata con pannelli coibentati per tetti (termo-copertura) di profondità di circa 4,00 m adibito a magazzino/deposito, e che ricade per circa 1,60 ml all'interno della corte di pertinenza del fabbricato in oggetto e ricade per la restante parte lungo la particella adiacente non oggetto della procedura;
- b) - sul prospetto Nord del fabbricato, in aderenza a questo, è stato realizzato un vano in muratura di blocchi di calcestruzzo con tetto ad unica falda sormontato da manto di tegole, adibito a vano tecnico (vano caldaia), che ricade interamente sulla particella confinante (Part. 306) non oggetto della procedura.

Per quanto sopra rilevato, al fine sanare le difformità riscontrate e rendere l'immobile conforme al progetto approvato dal comune di Nicosia ed ai calcoli autorizzati dal Genio Civile di Enna si esplicita quanto segue:

- 1 - per quanto riguarda la prima difformità riguardante la chiusura delle pareti del vano scala, questa è sanabile rimuovendo le pareti realizzate in difformità, ripristinando in tal modo la sagoma e la volumetria prevista nel progetto approvato;
- 2 - per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso degli ambienti al P.T., è necessario modificare al N.C.E.U. la destinazione d'uso di detti vani con la nuova presentazione della planimetria catastale corretta dell'intero immobile;
- 3 - per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei vani, è necessario presentare pratica edilizia in sanatoria con la corretta disposizione dei vani interni sia al P. T. che al P. 1, compreso il vano cucina da realizzarsi al primo piano, come previsto nel progetto autorizzato;
- 4 - per quanto riguarda l'altezza del solaio di copertura del primo piano, si potrà realizzare un controsoffitto alla quota prevista, per regolarizzare l'altezza a quanto previsto nel progetto approvato;
- 5 - per quanto riguarda la realizzazione del piano seminterrato, esaminate le autorizzazioni rilasciate dal comune di Nicosia e dal Genio Civile di Enna e rilevata la conformazione del fabbricato nello stato di fatto, si evince che la sanatoria di detto piano comporta lavorazioni onerose, ed inoltre la realizzazione delle lavorazioni proposte per la sanatoria è sempre subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico del comune di Nicosia e all'autorizzazione del Genio Civile di Enna. Per l'interramento del piano seminterrato sui lati Nord ed Est si dovrà realizzare un rilevato fino all'altezza del solaio del piano terra. Detto rilevato, visto i confini della particella in oggetto, interesserà necessariamente la particella confinante Part. 306 che non è oggetto della procedura, per una superficie in pianta che dipenderà dalla tipologia del terreno che si vorrà utilizzare e dalla realizzazione o meno di strutture di contenimento del terreno per confinare il rilevato da realizzare a valle. Inoltre si dovrà interrare anche il volume interno del piano S1 ed eliminare la scala di accesso per inibirne l'accessibilità. Si ribadisce che la realizzazione di tutte le opere su menzionate è subordinata al parere preventivo dell'ufficio tecnico del comune di Nicosia ed è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'ammissibilità delle strutture da parte del Genio Civile di Enna presentando il calcolo delle strutture nella reale conformazione dello stato di legittimità del fabbricato comprensiva degli eventuali adeguamenti strutturali che si dovessero rendere necessari.

I provvedimenti edilizi necessari per la sanatoria sono:

- Permesso di Costruire in sanatoria al comune di Nicosia
- Ammissibilità delle strutture al Genio Civile di Enna

#### **Costi stimati:**

Data la complessità delle opere da realizzare, in particolare per sanare la difformità del piano seminterrato, e le diverse modalità di intervento per realizzazione delle stesse che scaturiscono da specifiche valutazioni di natura tecnica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti. Considerata altresì la conseguente necessaria valutazione economica di una porzione della particella adiacente non oggetto della procedura che viene interessata per la realizzazione delle opere di interrimento del piano seminterrato dell'edificio, si effettua una stima che potrebbe subire variazioni anche notevoli sia in aumento che in diminuzione.

La stima per la realizzazione di dette opere valutate con i prezzi del vigente prezzario regionale, dei contributi e delle sanzioni ai rispettivi enti di competenza, nonché delle spese tecniche è così esplicitata:

Costo rilevato per interrimento piano S1 circa mc 250 costo 7.500 €

Costo porzione della particella adiacente interessata dal rilevato circa mq 150,00 = 500 €

Costo interrimento interno piano S1 150,00 mc costo 1.500 €

Costo demolizione tamponamenti vano scala e ripristino dell'intonaco 1500 €

Costo per adeguamento impianti idrico, elettrico e di riscaldamento 6000 €

Costo oneri e sanzioni agli enti preposti per le rispettive approvazioni 1500 €

Costo per atto di compravendita terreno 2.000 €

Costo competenze tecniche 7.000 €

**Costo stimato per regolarizzazione urbanistica Totale 27.500 €**

#### **7.3. Conformità catastale (all.8)**

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 134 Part. 307 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Contrada Ficilino P.T - 1, **NON** risultava conforme con le planimetrie catastali esistenti in atti. **(all.8)**

Dopo la realizzazione delle opere necessarie per la sanatoria dell'immobile, autorizzate dagli enti di competenza, si potrà procedere alla regolarizzazione catastale.

La difformità catastale, dovendo necessariamente realizzare il **frazionamento** di una porzione della particella adiacente, è regolarizzabile mediante redazione di nuovo **Tipo Mappale** e successiva redazione di pratica **DOCFA**

**Costi stimati: 2.500 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

**(Nella tabella seguente sono state calcolate le superfici dell'immobile nello stato di progetto approvato dal comune di Nicosia, nell'ipotesi che l'immobile venga sanato e riportato allo stato di legittimità urbanistica)**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. omogeneizzata
appartamento	mq	64,00	100%	64,00
magaz./depos.	mq	64,00	50%	32,00
balcone	mq	4,00	15%	0,60
porticato P.1	mq	16,00	35%	5,60
porticato P.T.	mq	16,00	35%	5,60
corte	mq	64,00	10%	6,40
corte	mq	424,96	2%	8,50

**122,70 mq commerciali**

## 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 degli immobili censiti al catasto urbano, 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, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**La stima del bene oggetto della procedura è stata redatta considerando l'immobile ricondotto in conformità al progetto approvato dal comune di Nicosia e quindi nello stato di legittimità urbanistica, a questo valore è stato detratto il costo complessivo derivante dalla realizzazione delle opere previste per la sanatoria delle difformità riscontrate rispetto al progetto approvato.**

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 2023 - Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: Suburbana/ Frazione di Villadoro

Tipologia: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max 590 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Immobili con destinazione residenziale esterno al centro abitato della stessa tipologia

- Abitazioni civili Valore di mercato prezzo min. 800 / prezzo max 1300 (Euro/mq)
- Valore medio più probabile per la zona in C.da Ficilino 800 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione

### CORPO A

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 \_\_\_\_\_ 800 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile \_\_\_\_\_ 122,70 mq

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

<b>- Quotazione media di mercato (€/mq)</b>		<b>800,00</b>
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,98
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,95
C. produttive	Kpr	0,90
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Prodotto coefficienti K</b>	<b>0,8379</b>
<b>Valore unitario ponderato (€/mq)</b>	<b>Vm = Vmed * K</b>	<b>670,32</b>

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 122,70	€/mq 670,32	<b>€ 82.248,264</b>

Al valore di mercato dell'immobile (**nella condizione di legittimità urbanistica**) bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come esplicitata nei punti precedenti.

**Le suddette spese ammontano complessivamente ad € 30.000,00.**

#### 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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 8.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 30.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero € 43.800,00

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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risulta essere interamente pignorato.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura  
Come relazionato al punto 7.2 l'immobile presenta il **piano seminterrato** realizzato **in difformità** rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nicosia e dal Genio Civile di Enna.

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: 13/05/2024

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

ALLEGATI

- 1) **VERBALE OPERAZIONI PERITALI**
- 2) **ATTO DI COMPRAVENDITA**
- 3) **VISURA CATASTALE**
- 4) **PLANIMETRIA CATASTALE**
- 5) **ESTRATTO DI MAPPA**
- 6) **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- 7) **NULLA OSTA GENIO CIVILE – CERTIFICATO DI COLLAUDO – CERTIFICATO DI CONFORMITA’**
- 8) **GRAFICI DI PROGETTO**
- 9) **CONCESSIONE EDILIZIA - CERTIFICATO DI ABITABILITA’ E AGIBILITA’**
- 10) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**