



**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA & INGEGNERIA CIVILE**

---

**TRIBUNALE DI ENNA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 59/2024 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI ENNA

Debitori esecutati:

Creditore Procedente :

Consulente:

**ELABORATO: RELAZIONE DI CONSULENZA**

Giudice Istruttore: Dott. Nunzio NOTO

---

PEC

LL



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Illustrissimo Giudice Dott. Nunzio NOTO, all'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto A [REDACTED]

procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. Lo scrivente in data 04/12/2024 accettava l'incarico di stima, ed eseguiva il giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione.

All' udienza di nomina il Giudice sottoponeva all' esperto il seguente mandato:

- 1. Identificazione dei beni immobili pignorati*
- 2. Descrizione dei beni*
- 3. Stato occupativo*
- 4. Provenienza*
- 5. Vincoli ed oneri giuridici*
- 6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente*
- 7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
- 8. Consistenza*
- 9. Stima*
- 10. Congruità canone di locazione*
- 11. Giudizio di divisibilità*

Il sottoscritto C.T.U. insieme al custode giudiziario Avv. Maria Concetta Pitronaci ha concordato l'inizio delle operazioni peritali, fissate per giorno 09/12/2024. Alla data del sopralluogo il sottoscritto insieme al custode giudiziario Avv. Maria Concetta Pitronaci si è recato presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, come da verbale di accesso del custode giudiziario del 09/12/2024, sottoscritto dai soggetti presenti (**ALLEGATO 2**).

All' appuntamento era presente la sorella del debitore esecutato che ha accompagnato il sottoscritto e il custode per tutto il tempo delle operazioni peritali. Nessuno era presente per parte creditrice procedente.

Lo scrivente C.T.U. a seguito di lettura del mandato conferito, ed in assenza di contestazioni, ha proceduto allo svolgimento del sopralluogo, effettuando rilevazioni fotografiche e metriche dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare. Quindi in data 31/12/2024 è stato eseguito nuovo accesso alla presenza del [REDACTED] procedendo alla nuova ispezione dei luoghi e completare i rilievi fotografici. (**ALLEGATO 3**)



Nessuna osservazione è stata formulata durante le ispezioni.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1. Identificazione dei beni immobili pignorati**

**DESCRIZIONE E DATI CATASTALI**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di Troina (EN) alla via Roma n. 12, piani S1-T-1, censita al Catasto Fabbricati al foglio 37 (**ALLEGATO 4**):

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO				DATI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
	37	1835	2			A/4	2	5,0	€ 142,03

Detta unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del comune di Troina, fa parte di un edificio a sei elevazioni fuori terra rispetto alla via Schifani. L'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, con destinazione d'uso residenziale, accatastata con categoria A/4, di consistenza 5 vani. L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma civico n. 12.

**QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare ubicato nel Comune di Troina (EN) alla via Roma n. 12 piani S1-T-1, individuato catastalmente al foglio 37 particella 1835 sub 2, risulta essere di proprietà dei debitori esegutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni per come indicato nella visura catastale allegata alla presente relazione (**ALLEGATO 5**).

**COERENZE**

Lo scrivente ha constatato che l'immobile oggetto di esecuzione, come dati identificativi catastali, appare coerente con quanto definito nell'atto di pignoramento ma non è coerente come consistenza alla reale situazione di fatto in quanto planimetricamente difforme alla planimetria catastale e necessita di aggiornamento DOCFA.

**DISCREPANZE CON L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dall'esame degli atti non si evince alcuna difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento eseguito in data 28/08/2024 e la nota di trascrizione del 25/09/2024 Registro Generale n. 7228, Registro Particolare n. 6375, precisando che nella nota di trascrizione non sono riportati alcuni dati identificativi dell'immobile, ovvero la classe e la rendita catastale dell'immobile (**ALLEGATO 6**).

**2. Descrizione dei beni**



**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare avente destinazione d'uso residenziale è ubicato nel Comune di Troina alla Via Roma n. 12. Detto immobile fa parte di un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante, che si eleva su sei elevazioni fuori terra ed è costituito da due unità immobiliari, un con accesso dalla via Schifani e l'altra, oggetto della presente, con accesso dalla via Roma. Ricade all'interno del centro storico del comune di Troina, accessibile direttamente da strada pubblica.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE**

Si descrive di seguito l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Immobile situata alla Via Roma n. 12 nel comune di Troina (EN), identificato al foglio 37 particella 1835 sub 2, categoria A/4 classe 2, con destinazione d'uso residenziale, consistenza 5 vani, superficie catastale totale pari a 105,00 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>.

L'immobile esternamente risulta intonacato, rifinito in tutte le sue parti ed in scarso stato di conservazione. L'accesso si ha mediante portone in alluminio dal quale si accede ad un vano ingresso dal quale si diparte la scale sia per il piano superiore che per il piano inferiore. Al piano terra dell'immobile, oltre al vano di ingresso è situata una camera da letto con affaccio dalla via Schifani con annesso Bagno in camera.

Al piano primo si trova una camera prospiciente la via Roma, una Cucina con bagno e terrazza prospiciente la via Schifani.

Al Piano Primo Seminterrato si trova una camera con ripostiglio prospiciente la via Schifani con balcone ed un vano buio retrostante con annesso ripostiglio.

Gli interni sono rifiniti ma in pessimo stato conservativo, si riscontrano distacchi di intonaci a causa di infiltrazioni di acqua dal terrazzo al Piano Primo, tracce di umidità e muffa in tutti gli ambienti. Le pitture risultano realizzate in ogni ambiente ancorché gravemente degradate dalla presenza di umidità e muffa. I servizi igienici vengono riscontrati in ciascun bagno. L'impianto elettrico è stato realizzato mediante tubazioni sotto traccia, i corpi illuminanti non sono di ultima generazione. La climatizzazione invernale avviene mediante sistema di generazione con caldaia murale a Gas metano ed elementi radianti in ghisa del quale non si è potuto accertare il funzionamento.

**(ALLEGATO 1)**

L'immobile si presenta complessivamente in scarse condizioni di conservazione e non risulta immediatamente abitabile a meno di interventi di manutenzione straordinaria che eliminino le



infiltrazioni di acqua dalla copertura e dal terrazzo a primo piano nonché il ripristino delle finiture in tutti gli ambienti.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:**

Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare identificato al foglio 37 del comune di Troina (EN), particella 1835, sub 2, sito alla Via Roma n. 12 del Comune di Troina, è stato redatto in passato l'Attestato di Prestazione Energetica – APE. Detto attestato è stato trasmesso in data 23/02/2025 dal sottoscritto CTU, codice identificativo 20250223-086018-37550 valido fino al 23/02/2035, rientrando l'immobile nella classe energetica D (**Allegato 15**).

#### **CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento agli atti al comune di Troina, nemmeno in sede di sopralluogo è stata fornita alcuna documentazione.

#### **CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA**

Lo scrivente non ha riscontrato alcuna certificazione di idoneità statica del corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile agli atti presenti presso il comune di Troina, né è stata fornita in sede di sopralluogo. Agli atti del Comune di Troina risulta il deposito, presso il Genio Civile di Enna di un progetto per l'ammissibilità di opere realizzate in violazione alla normativa sismica (legge 02/02/1974 n.64) , datato 15/07/1983 prot. 3764 riferito alla realizzazione parziale della copertura prospiciente la via F. Schifani. (**ALLEGATO 7**)

#### **3. Stato occupativo**

Il bene pignorato risulta nella disponibilità del custode in quanto i debitori esecutati hanno consegnato le chiavi dell'immobile.

#### **4. Provenienza**

##### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificato catastalmente al foglio 37 del comune di Troina (EN), particella 1835 sub 2, risulta essere di proprietà degli stessi debitori esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita del 10/04/2008 [REDACTED] trascritto il 17/04/2008 ai [REDACTED] da potere di [REDACTED] (**ALLEGATO 8**). Al precedente proprietario l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita del [REDACTED], [REDACTED] da potere di [REDACTED] (**ALLEGATO 9**).



## 5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, lo scrivente ha potuto verificare per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con riferimento all'ultimo ventennio, le seguenti formalità (**ALLEGATO 6**):

- **ISCRIZIONE** del 17/04/2008 nn. 4190/453 - ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/04/2008 Rep. nn. 16399/6641 [REDACTED]

[REDACTED] gravante su entrambi i debitori eseguiti;

- **TRASCRIZIONE** del 25/09/2024 nn. 7228/6375 - pignoramento immobiliare del 28/08/2024 Rep. n. 840 notificato dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nicosia, a favore di [REDACTED] gravante su entrambi i debitori eseguiti;

## 6. Condominio ed altre informazioni per l'acquirente

L'immobile oggetto di procedura esecutiva ha accesso autonomo ed esclusivo pertanto non si ha condominio né alcuna spesa di gestione condominiale.

## 7. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

### CONFORMITÀ E PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO UFFICIO DEL COMUNE DI TROINA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica in muratura portante su sei elevazioni fuori terra costituito da due distinte unità immobiliare di cui una con accesso dalla via Schifani e l'altra, oggetto della presente, con accesso dalla via Roma al civico n.. 12 nel comune di Troina (EN), costituita da piani S1-T-1, identificato al foglio 37 particella 1835 sub 2. Per l'accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, è stata fatta formale richiesta dei progetti depositati presso il comune di Troina (EN), riscontrando esclusivamente un Nulla OSTA per esecuzione Lavori edili Pratica 3689/91/1975 per il riattamento della copertura rilasciato il 03/09/1975 (**ALLEGATO 10**). Al predetto Nulla Osta non risultano allegati elaborati tecnici, ma nell'istanza risulta la seguente descrizione "Causa avvallamento copertura si è prevista la demolizione e ricostruzione la quale sarà rifatta con lame in ferro e tavelloni.

L'altezza del fabbricato rimarrà inalterata,

L'altezza su via Roma è di ml. 4,50

L'altezza su via F.sco Schifani è di ml. 8.30

(**ALLEGATO 11**)



In data 08/03/1983 l'Ufficio Tecnico Comunale ha effettuato sopralluogo, a seguito di esposto/denuncia, accertando che i lavori sono stati eseguiti nel 1975 SENZA IL NULLA OSTA dell'Ufficio del Genio Civile. **(ALLEGATO 12)**

In data 15/07/1983 l'Ufficio del Genio Civile di Enna con nota prot. 3764 ha rilasciato parere di ammissibilità sulle opere realizzate in assenza del prescritto nulla di cui alla legge 02/02/1974 n. 64. **(ALLEGATO 7)**

Dall'esame del rogito in [REDACTED] del 10/08/2008 Rep. 16398 Raccolta 6640, nella clausole urbanistiche risulta la dichiarazione della parte venditrice che il fabbricato trasferito è stato realizzato in data antecedente all'1 Settembre 1967.

Nessun titolo abilitativo risulta essere rilasciato per quanto riguarda la realizzazione di un balcone a piano Terra, prospiciente la via F.sco Schifani non presente nella rappresentazione delle piantine catastali redatte nell'anno 1940.

In data 20/01/2025 è stata richiesta mediante PEC al Comune di Troina (EN) apposita attestazione *"che i lavori di riattamento della copertura di metà falda del tetto (lato prospiciente Via Schifani) sono stati autorizzati con Nulla Osta pratica 3689/91/1975 e riguardano l'immobile così come rappresentato negli elaborati approvati dal Genio Civile di Enna in data 15/07/1983 prot. 3764 acquisito al protocollo generale del Comune di Troina in data 20/07/1983 prot. 5652 a seguito di accertamento di irregolarità di cui alla nota prot. 2161 del 16/03/1983"* acclarata al protocollo generale dell'Ente al n. **0001300** in data: **21/01/2025** ed a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione.

Dall'ulteriore ricerca agli atti del Comune risulta una richiesta di contributo prot. 27992 del 31/12/2018 per la concessione di un contributo per ristrutturazione edilizie per la quale è stata comunicata l'ammissione a finanziamento con nota prot. 10964 del 07/06/2019 **(Allegato 16)**.

Alla luce degli atti in possesso del Comune si può affermare che nessuna procedura di abusivismo è stata accertata dagli uffici

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Dagli accertamenti effettuati l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare risulta accatastato ed individuato al foglio 37 del catasto fabbricati del comune di Troina (EN), particella 1835 sub 2, di categoria A/4, con destinazione d'uso residenziale. Risulta presentata la planimetria catastale dell'immobile in data 29/02/1940 in unica consistenza con l'unità immobiliare sottostante ed appartenente a ditta diversa. **(ALLEGATO 13)**



Lo stato dei luoghi **differisce** rispetto alle planimetrie catastali per la presenza di un balcone al piano Terra prospiciente la via Schifani e per la sopraelevazione del piano primo nella parte retrostante che si affaccia su via Schifani dove è stata ricavata una cucina, un Bagno ed un terrazzo.

Altre difformità riguardano la diversa distribuzione interna di alcune pareti divisorie.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dagli atti esaminati si evince che non vi sono terreni di proprietà dei debitori esecutati oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare.

#### **8. Consistenza**

La consistenza dell'immobile oggetto della procedura è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetria e visura catastale acquisita, potendo accertare la superficie dello stesso:

Immobile destinato a civile abitazione (foglio 37 part. 1835 sub. 2):

- superficie totale mq. 110,00
- superficie totale netta escluse aree scoperte mq. 102,00

#### **9. Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto comparando due criteri metodologici, il metodo analitico e quello sintetico comparativo, e assumendo il valore della media matematica dei valori ottenuti.

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a diversi parametri quali il valore di mercato per immobili simili, l'ubicazione dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione rilevato ed il tipo di utilizzo attuale. Alla luce delle indagini effettuate, in riferimento ai dati acquisiti dal sopralluogo attuato e dalla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie catastale per l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare tenendo conto dello stato di degrado ed inutilizzo nel quale si trova.

#### **Stima analitica**

La stima analitica è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, operazione che determina l'ammontare del capitale dividendo il reddito netto, che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione; a sua volta il reddito netto viene determinato detraendo dal reddito lordo dell'immobile le spese a carico della proprietà. Le spese sono relative alle imposte, assicurazioni, manutenzioni, sfiti che si





potrebbero realizzare dalla concessione in uso del fabbricato (si fa riferimento alla tabella dei valori percentuali riportati nei manuali di estimo (Forte-De Rossi).

Il reddito netto ottenuto va adeguatamente capitalizzato;

la scelta del saggio di capitalizzazione tiene conto delle dimensioni del centro abitato e nasce per via statistica dal rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, che, tengono conto delle caratteristiche intrinseche (destinazione d’uso, manutenzione, orientamento finitura, impianti dell’immobile) ed estrinseche (servizi nella zona, collegamenti, ceto sociale popolazione..) del bene.

(Si fa riferimento alle tabelle riportate nel testo di Estimo di Orefice)

Tenendo conto delle considerazioni sopra descritte, si determina:

- L’aliquota relativa alle spese in detrazione in un range medio del 22%
- Il saggio di capitalizzazione nella misura del 5%.

Applicazione del metodo analitico

Superficie utile            mq     490,00

La superficie utile è misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Dalla consultazione dei dati OMI pubblicati nel primo semestre 2024 per la provincia di Enna (Comune di Troina), si ottengono i seguenti parametri;

Provincia: ENNA  
Comune: TROINA  
Fascia/zona: Centrale/VIA UMBERTO I - CORSO V. EMANUELE - VIA C. RUGGERO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	610	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	410	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	210	310	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	310	460	L	1,1	1,5	L

Nel nostro caso si ottiene un valore di locazione €/mq x mese: minimo € 1,10 - massimo € 1,50;

Si attribuisce un valore di locazione mensile medio pari a € 1,30 a mq x mese di superficie convenzionale, da cui:

- reddito lordo annuo € 1,30 x mq 102,00 x12 = € 1.591,20
- reddito netto annuo € 1.591,20 – € 350,06 (22% del r.l.) = € 1.241,14



- Valore per capitalizzazione del reddito € 1.241,14 : 0,05 = € 24.822,80

### **Stima sintetico comparativa**

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita. Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto. I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti. Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato. Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

$$V = S_c \times V_{amq} \text{ dove}$$

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

$S_c$  è la superficie commerciale dell'immobile;

$V_{amq}$  è il valore dell'immobile a mq

Per il calcolo della superficie commerciale

$$\text{Superficie commerciale} \quad \text{mq. } 102 + 0,60 \times 8,00 = \text{mq } 106,80$$

### **Calcolo del valore dell'u.i. al metro quadrato**

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno



del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

$$V_{amq} = V_m \times K_n \text{ dove}$$

$V_m$  è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;

$K_n$  è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori indicati dall'OMI, per la tipologia residenziale, proponendo il valore minore.

#### **PUBBLICAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI:**

##### ***Amata Immobiliare***

[REDACTED]  
[REDACTED].

##### ***Aste Florio SRL***

[REDACTED]  
[REDACTED]

##### ***Freedon Immobiliare***

[REDACTED]  
[REDACTED]

##### ***Re Max City Home***

[REDACTED]  
[REDACTED]

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

$$\text{€ } (300,00+347,57+367,58+343,75) / 4 = \text{€ } 339,72/\text{mq}$$

#### **Valore medio Ag. Imm. : € 339,72/ mq**

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2024 per la provincia di Enna (Comune di Troina), zona "B1" "CENTRALE":/VIA UMBERTO I - CORSO V. EMANUELE - VIA C. RUGGERO

Tipologia : Abitazioni di tipo economico di mercato €/mq minimo € 310,00 - massimo € 410,00;

Valore medio OMI: € 360,00/mq

#### **Valore medio di vendita € 340,00/mq**

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione  $K_n$ :

#### ***COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:***

Coeff. vetustà (Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1.00; da 5 a 10 anni = 1.05; Meno di 5 anni 1,10)



**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:**

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione (Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano (cantinato = 0,85; Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione (Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione (poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Coeff. di disponibilità (unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

**METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Valore di mercato medio unitario	€/mq	340,00
Superficie commerciale	mq.	106,80

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE $K_N$	
Coeff. vetustà del fabbricato	Più di 20 anni-	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	Scadente	0,80
Coeff. Di piano	Semint. – Terra – Ultimo	0,91
Coeff. di esposizione	affaccio su strada/semint	0,925
Coeff. d'illuminazione	Normale	1,00
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
<b>Coefficiente di differenziazione globale</b>		<b>0,9225</b>

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

$$V_{amq} = V_m \times K = € 340,00 \times 0,9225 = € 313,65/mq$$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 106,80 \times € 313,65 = € 33.497,82$$

Per quanto sopra esposto si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato come media aritmetica dei due valori precedentemente stimati

- Valore per reddito	€	24.822,80
- Valore commerciale	€	33.497,82
Sommano	€	58.320,62
Da cui il valore medio € 58.320,62/2	€	29.160,31
<b>Stima del più probabile valore di mercato</b>	<b>€</b>	<b>29.160,31</b>

A questo valore occorre detrarre i costi per: SANATORIA; DOCFA;



Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato € 29.160,31 a detrarre

SANATORIA EDILIZIA E COMPETENZE TECNICHE € 2.500,00

DOCFA E DIRITTI € 700,00

Lavori ed opere minime necessarie per il ripristino

dell'agibilità dei locali (sistemazione manto

di copertura, impermeabilizzazione terrazza e

rifacimento finiture interne) € 10.000,00

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) € 15.960,31

### VALUTAZIONE

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Troina al foglio 37, particella 1835, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 110 mq, escluso aree esterne 102 mq, rendita € 142,03 sito alla via Roma n. 12:

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

€ 15.960,31 - 5% = € 15.960,31 – 798,01 = € 15.162,30

**Prezzo a base d'asta in c.t.: € 15.162,30**

Si riassumono i dati

Valore di mercato	€	29.160,31
Valore unitario	€/mq	276,04
Valore del bene (al netto dei costi di ripristino condizioni di abitabilità e per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale)	€	15.960,31
Prezzo a base d'asta	€	15.162,30

In considerazione dell'ubicazione e dell'utilizzo del bene oggetto di esecuzione immobiliare lo Scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto, qui denominato lotto 1.

### 10. Congruità canone di locazione

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura è oggi nella disponibilità e viene gestito dai debitori eseguiti, non rilevando alcun contratto d'affitto.



**11. Giudizio di divisibilità**

In riferimento alla valutazione dell'immobile, considerate le caratteristiche dello stesso, ed in relazione alla destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di costituire UN UNICO LOTTO, date le difficoltà oggettive per una eventuale suddivisione dell'immobile.

**CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Non risulta esservi documentazione mancante per un completo accertamento che possa determinare l'impossibilità di procedere.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, lo Scrivente rimette la presente relazione di consulenza corredata degli allegati di seguito elencati.

Il CTU

[Redacted signature and stamp]

