

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 12/2025 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Immobile 3 (Identificato nell'atto di pignoramento al n. 7)

Unità immobiliare con destinazione magazzino ubicata al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, sita in Piazza Armerina (En), Via Giovanni Pascoli . Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **foglio 129, particella 454 sub 26₂**, categoria C/2, classe 3, consistenza 31 mq, rendita catastale € 70,44. L'immobile confina con le unità immobiliari identificate catastalmente con i subalterni 25 (oggetto di pignoramento), 1 (bene comune non censibile), 14 (bene comune non censibile) e con area esterna .

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Giovanni Pascoli, zona semicentrale della città di Piazza Armerina . Nella zona di ubicazione la presenza di attività commerciali e servizi pubblici è esigua .

Il fabbricato condominiale, di non recente epoca di costruzione, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, le sue parti comuni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione .

L'unità immobiliare, avente destinazione magazzino, è ubicata al piano seminterrato di detto fabbricato, ha accesso indipendente dalla via Giovanni Pascoli. E' composta da un unico ambiente. L'immobile nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegati : **foto lotto 3**) .

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta alcuna attestazione energetica e non è necessaria.



3. STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta libero

4. PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori eseguiti per successione di [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale I [REDACTED]

La dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Enna al n. 223, vol. 9990 in data 25/10/2017. Inoltre, è stata presentata dichiarazione di successione modificativa registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Enna al n. 1638, vol. 9990 in data 25/10/2017 (Vedi allegati : **dichiarazione di successione**).

TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna risulta quanto segue :

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (rettifica), trascritta ai nn.2780/1634 in data 23 MARZO 2020, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Macri Pellizzeri Amalia di Piazza Armerina (EN) del 08 febbraio 2017, numero di repertorio 2423/1992, *formalità di riferimento n. 957 del 06/03/2017*, contro I [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il 10 [REDACTED] *deceduto addì 28 novembre 2014*, codice fiscale [REDACTED] *per la quota di 6/12 del diritto di proprietà*, a favore di [REDACTED] GIORGIO [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il 2 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*, [REDACTED] [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il 0 [REDACTED] codice fiscale I [REDACTED] *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*, [REDACTED] [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il 26 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', trascritta ai nn.1611/1361 in data 30 marzo



2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fazio Simone di Piazza Armerina (EN) del 02 marzo 2017, numero di repertorio 483/395, contro [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà'.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', trascritta ai nn.1135/957 in data 06 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Macri' Pellizzeri Amalia di Piazza Armerina (EN) del 08 febbraio 2017, numero di repertorio 2423/1992, contro [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il 10 maggio 1946, *deceduto addì 28 novembre 2014*, codice fiscale DGRFPP46E10G580U, per la quota di 6/12 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà'.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna e dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia risulta quanto segue :

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2645/2411 in data 06 aprile 1988, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Angioletta Musumeci di Piazza Armerina (EN) del 28 marzo 1988, numero di repertorio 34/11, a favore di [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], A [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il 0 [REDACTED] 09, codice fiscale [REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: *terreno foglio 129 particella n. 454 di are 09 ca 90*.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna (Vedi allegati : **ispezioni ipotecarie**) alla data del 15/10/2025 si evince :

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

ANNOTAZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 226 Registro Generale 5594 Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 56579 del 28/04/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 360 del 1988

TRASCRIZIONE del 06/02/2015 - Registro Particolare 1063 Registro Generale 1149 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 20/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - 500 IMPUGNAZIONE TESTAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 121 del 21/03/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 26 del 20/01/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 23/03/2015 - Registro Particolare 2187 Registro Generale 2477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 04/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO GIUDIZIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 148 del 11/04/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 27 del 20/01/2017 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 148 Registro Generale 2303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 762/15 del 14/07/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2187 del 2015

TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 957 Registro Generale 1135 Pubblico ufficiale MACRI' PELLIZZERI AMALIA Repertorio 2423/1992 del 08/02/2017 ATTO PER



CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1634 del 23/03/2020

TRASCRIZIONE del 30/03/2017 - Registro Particolare 1361 Registro Generale 1611 Pubblico ufficiale FAZIO SIMONE Repertorio 483/395 del 02/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/03/2020 - Registro Particolare 1634 Registro Generale 2780 Pubblico ufficiale MACRI PELLIZZERI AMALIA Repertorio 2423/1992 del 08/02/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 957 del 2017

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

ISCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 380 Registro Generale 6807 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 2870/2019 del 22/09/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

1. Annotazione n. 415 del 10/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - Registro Particolare 1314 Registro Generale 1495 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 154 del 17/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile è sito in Piazza Armerina, Via Giovanni Pascoli. L'amministratore protempore, ██████████ a seguito di richiesta formulata dallo scrivente CTU, ha fornito le informazioni di seguito riportate.



Millesimi di proprietà

- **Immobile 3** (sub 26) : 8 millesimi

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzioneAnno 2023

- **Immobile 3** (sub 26) : € 19,22

Anno 2024

- **Immobile 3** (sub 26) : € 21,34

Spese straordinarie deliberate

Alla data odierna non risultano spese straordinarie formalmente deliberate a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

L'amministratore segnala che : in via straordinaria e in situazione di emergenza, alcuni condomini hanno provveduto autonomamente allo spurgo della rete fognaria, incaricando una ditta specializzata, senza preventiva delibera assembleare ; è in corso un intervento di manutenzione dei citofoni, anch'esso non preceduto da delibera formale, necessario per garantire il normale funzionamento dell'impianto comune.

Posizione debitoriaAnno 2023

- **Immobile 3** (sub 26) : € 19,22

Anno 2024

- **Immobile 3** (sub 26) : € 21,34

Anno 2025

- **Immobile 3** (sub 26) : € 11,20

Procedimenti giudiziari

Non risultano, allo stato attuale, procedimenti giudiziari in corso riguardanti i beni pignorati o le parti comuni dell'edificio.

Problematiche strutturali

Non sono state segnalate né accertate problematiche strutturali rilevanti relative al fabbricato condominiale.



Regolamento condominiale

L'amministratore ha trasmesso allo scrivente CTU copia del regolamento condominiale (Vedi allegati : **documentazione condominiale**).

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina risulta quanto segue :

L'intero edificio condominiale di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in esecuzione alle concessioni edilizie n.30 e n.55 rispettivamente rilasciate dal Comune di Piazza Armerina il 29 febbraio 1988 e il 7 giugno 1989 (Vedi allegati : **documentazione edilizia**).

Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Gli immobili nn. 2 e 3 attualmente censiti al NCEU al foglio 129, particella 454 rispettivamente subalterno 25 (destinazione ufficio) e subalterno 26 (destinazione magazzino) derivano dal frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso dell'originaria particella distinta al NCEU al foglio 129, particella 454 subalterno 15 (destinazione magazzino). Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina non risultano rilasciate pratiche autorizzative di frazionamento e cambio di destinazione d'uso (Vedi allegati : **nota di riscontro Ufficio Tecnico Comune di Piazza Armerina**). Inoltre, da una verifica catastale eseguita mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, le planimetrie catastali non risultano allegate (Vedi allegati : **planimetria mancante lotto 2 ; planimetria mancante lotto 3**).

Alla luce di quanto sopra esposto, è necessario regolarizzare le difformità rilevate come di seguito :

- pratica di aggiornamento catastale per cambio di destinazione d'uso, da ufficio all'originaria destinazione magazzino, dell'immobile 2 (sub 25) ;
- pratica di aggiornamento catastale per presentazione della planimetria mancante dell'immobile 3 (sub 26)
- pratica CILA in sanatoria di frazionamento

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate

Pratiche di aggiornamento catastale e pratica CILA : onorario professionale € **3.000,00**, cassa di previdenza € 120,00, iva € 686,40, tributi catastali € 140,00, diritti di segreteria € 50,00,



sanzione amministrativa CILA tardiva € 1000,00. Il costo di regolarizzazione ammonta complessivamente ad € 4.496,40 pertanto il rispettivo costo di regolarizzazione a carico di ogni immobile ammonta a € 2.248,20.

8. CONSISTENZA E STIMA

Il più probabile valore di mercato dei beni è stato determinato mediante stima sintetica-comparativa, eseguita comparando il bene oggetto di valutazione con altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti (metro quadro di superficie commerciale).

Il valore dei beni 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.

Il valore di stima è ottenuto dal prodotto tra l'entità del parametro dell'immobile e il valore di mercato riferito all'unità parametrica scelta, nello specifico : $Vm = Sc \times Vu$

- Vm = valore di mercato

- Sc = superficie commerciale (mq)

- Vu = valore unitario di mercato (€/mq)

La determinazione del valore unitario di mercato di ogni immobile si è basata su indagini di mercato finalizzate ad acquisire la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili, sulla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Superficie commerciale (Sc)

La superficie commerciale di ogni immobile è stata determinata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna .

Come da corrente prassi estimativa è ottenuta dalla somma :

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), computando nella misura del 50% la superficie dei muri comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm) ;
- della superficie omogeneizzata, mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, delle



pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine ecc....) .

Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) sono state computate, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq ;
- non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Pertinenze accessorie (cantine, locali deposito e similari)

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali ;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per l'immobile oggetto di stima è stata determinata la seguente **Superficie Commerciale (Sc)**

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)
3	Magazzino	43 mq

Valore di mercato (Vm)

Sulla base delle indagini condotte, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili nonché delle quotazioni espresse dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto di stima il seguente

Valore Unitario di Mercato (Vu) :

IMMOBILE	Destinazione	Valore Unitario di Mercato (Vu)
3	Magazzino	300 €/mq



Il più probabile **Valore di Mercato** ($V_m = S_c * V_u$) dell'immobile ammonta dunque a :

VALORE DI MERCATO

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)	Valore Unitario di Mercato (Vu)	Valore di Mercato (Vm)
3	Magazzino	43 mq	300 €/mq	€ 12.900

Riduzioni e decurtazioni

- Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 5% del valore
- Decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto di riduzioni e decurtazioni ammonta a :

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3

LOTTO	Destinazione	Valore di Mercato (Vm)	Riduzione del valore 5%	Costi di regolarizzazione	VALORE A BASE D'ASTA
3	Magazzino	€ 12.900	€ 645	€ 2.248,20	€ 10.006,80

9. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta locato

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non siamo in presenza di un pignoramento di quota

11. ELENCO ALLEGATI

- All.1 Documentazione fotografica ;
- All.2 Nota planimetria catastale mancante;
- All.3 Nota di riscontro ufficio tecnico Comunale ;
- All.4 Documentazione edilizia ;



- All.5 Dichiarazione di successione ;
- All.6 Documentazione condominiale ;
- All.7 Ispezioni ipotecarie ;
- All.8 Copia privacy

Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell' III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento o supplemento di indagine.

La presente relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa alle parti, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

Enna, 16/10/2025

Il C.T.U. *Ing. Saverio Cuci*

