

# TRIBUNALE DI ENNA

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

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Nunzio Noto

## RELAZIONE DI STIMA LOTTO 11



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **Immobile 11** (Identificato nell'atto di pignoramento al n. 24)

Unità immobiliare (sottotetto) con destinazione locale deposito, ubicata al piano terzo scala D di un fabbricato condominiale, sita in Piazza Armerina (En), Largo Nilde Iotti (in catasto contrada Santa Croce). Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **foglio 181, particella 300 sub 67**, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq, rendita catastale € 135,67. L'immobile confina con le unità immobiliari identificate catastalmente con il subalterno 66 (oggetto di pignoramento), 47 (oggetto di pignoramento) con il vano scala condominiale 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 Largo Nilde Iotti (scala D), zona periferica della città di Piazza Armerina . Nella zona di ubicazione la presenza di attività commerciali e servizi pubblici è esigua .

Il fabbricato condominiale, di 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 locale deposito, è ubicata al piano terzo di detto fabbricato e ha accesso dal vano scala comune. E' composta da un unico ambiente che si presenta allo stato grezzo, privo di finiture e impianti (Vedi allegati : **foto lotto 11**).

### **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

██████████ nato a Piazza Armerina (EN) il 1 ██████████  
██████████ 2014 codice fiscale ██████████

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 ██████████ nato a Piazza Armerina (EN) il 10 ██████████ codice fiscale ██████████ *per la quota di 6/12 del diritto di proprietà*, a favore di DI ██████████ nata a Piazza Armerina (EN) il 25 aprile 1971, codice fiscale ██████████ *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*, DI GIORGIO DONATELLI nata a Piazza Armerina (EN) il (██████████) codice fiscale I ██████████ *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*, ██████████ I ██████████ nata a Piazza Armerina (EN) il 2 ██████████ codice fiscale ██████████ *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 ██████████ nato a Piazza Armerina (EN) il 1 ██████████ *deceduto addì 28 novembre 2014*, codice fiscale DGRFPP46E10G580U, *per la quota di 2/12 del diritto di proprietà*, a favore di ██████████



N. [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 [REDACTED], per la quota di 6/12 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il 25 aprile 1971, 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 DGRFNC78R69G580G, 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. 8363/5871 in data 04 luglio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 23 giugno 2006, numero di repertorio 69730, a favore di [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', e contro [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: *terreno foglio 181 particella 294 di are 01 ca 57, particella 298 di are 24 ca 34 e particella 300 di are 17 ca 87.*

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 16077/14606 in data 18 novembre 1963, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bica Salvatore di Palermo (PA) del 29 ottobre 1963, numero di repertorio 74933/2613, a favore di [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] mai [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED], avente ad oggetto, tra l'altro, la maggiore estensione del suolo su cui insistono gli



immobili di relazione e precisamente: *terreno foglio 181 particella 1 e particella 4.*

## **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 24/07/2008 - Registro Particolare 631 Registro Generale 7755 Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 71606/19250 del 16/07/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1946 del 2006

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

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'

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

Formalita 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

Documenti successivi correlati:

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 denominato Condominio Moon Light , sito in Piazza Armerina, Largo Nilde Iotti . L'amministratore protempore, [REDACTED] a seguito di richiesta formulata dallo scrivente CTU, ha fornito le informazioni di seguito riportate.



### **Millesimi di proprietà**

- **Immobile 11** (sub 67) : 58,22 millesimi

### **Spese straordinarie deliberate**

Lavoro urgente e straordinario all'ascensore che riguarda la sostituzione delle cinghie di trazione per un costo totale pari ad €4.636.00.

Di cui a carico dell' immobile oggetto di pignoramento :

- **Immobile 11** (sub 67) : € 200,53

### **Posizione debitoria**

#### Anno 2024

- **Immobile 11** (sub 67) : € 180,63

#### Anno 2025

- **Immobile 11** (sub 67) : € 121,07

### **Procedimenti giudiziari**

L'amministratore nulla ha riferito in merito a procedimenti giudiziari in corso riguardanti i beni pignorati o le parti comuni dell'edificio.

### **Problematiche strutturali**

L'amministratore nulla ha riferito in ordine a problematiche strutturali rilevanti relative al fabbricato condominiale.

### **Regolamento condominiale**

L'amministratore ha riferito di non essere in possesso del regolamento condominiale in quanto non gli è mai stato consegnato dal precedente amministratore.

## **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.69 e n.38 rispettivamente rilasciate dal Comune di Piazza Armerina il 25 ottobre 2005 e il 25 settembre 2008 (Vedi allegati : **documentazione edilizia**).



## **Regolarità edilizia urbanistica e catastale**

Nel complesso non si rilevano difformità tra lo stato di fatto il titolo abilitativo edilizio e la planimetria catastale. Ad eccezione dell'assenza del muro divisorio tra l'immobile 10 e l'immobile 11.

## **Quantificazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate**

Lavori per la realizzazione di muro divisorio in laterizio forato dello spessore di 30 cm : sulla scorta dei prezzi medi applicati dalle imprese locali, ammontano a circa € 1.000,00, iva € 220,00 (importo complessivo € 1.220) pertanto il rispettivo costo di regolarizzazione a carico di ogni immobile ammonta a € 610,00.

## **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 simili 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 ragguglio, 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)**

<b>IMMOBILE</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale (Sc)</b>
<b>11</b>	Locale deposito	81 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)** :

<b>IMMOBILE</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore Unitario di Mercato (Vu)</b>
<b>11</b>	Locale deposito	350 €/mq

Il più probabile **Valore di Mercato (Vm = Sc \* Vu)** dell'immobile ammonta dunque a :

### VALORE DI MERCATO

<b>IMMOBILE</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale (Sc)</b>	<b>Valore Unitario di Mercato (Vu)</b>	<b>Valore di Mercato (Vm)</b>
<b>11</b>	Locale deposito	81 mq	350 €/mq	€ 28.350

### **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 11

<b>LOTTO</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore di Mercato (Vm)</b>	<b>Riduzione del valore 5%</b>	<b>Costi di regolarizzazione</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>
<b>11</b>	Locale deposito	€ 28.350	€ 1.417,50	€ 610	<b>€ 26.322,50</b>

## **9. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile 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 Planimetria catastale ;
- All.3 Documentazione edilizia ;
- All.4 Dichiarazione di successione ;
- All.5 Ispezione ipotecaria ;
- All.6 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*

