

TRIBUNALE DI ENNA

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

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 17



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Immobilie 17 (Identificato nell'atto di pignoramento al n. 36)

Garage ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, sito in Piazza Armerina (En), Via Giacomo Puccini. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **foglio 179, particella 1549 sub 18₂**, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita catastale € 55,67 . L'immobile confina con l'unità immobiliari identificata catastalmente con il subalterno 17 e con la corsia 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 Giacomo Puccini, 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, locale deposito, è ubicata al piano seminterrato di detto fabbricato e ha accesso dalla corsia comune esterna. Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegati : **foto lotto 17**).

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta alcuna attestazione energetica e non è necessaria.

3. STATO OCCUPATIVO

Lo scrivente CTU ha verificato, in sede di sopralluogo, che l'immobile risulta occupato da tale sig. Mugavero Rodolfo, che ha dichiarato di averne acquisito il possesso in forza di



scrittura privata dell'8.7.2016, di cui ha consegnato copia al custode.

4. PROVENIENZA

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

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]

[REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[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 I [REDACTED]

[REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 6/12 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', [REDACTED]

[REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', [REDACTED]

[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. 10106/8118 in data 12 novembre 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 10 novembre 2010, numero di repertorio 72891/20288, 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 1/2 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 179 particella 1292 di are 01 ca 36 e particella 1437 di are 07 ca 81.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 7414/5843 in data 11 agosto 2010, a seguito di atto



notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 29 luglio 2010, numero di repertorio 72767/20187, a favore di [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', e contro [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 6/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a Bagnara Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a Reggio Di Calabria (RC) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Y, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Bagnara Calabria (RC) il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 179 particella 1292 di are 01 ca 36 e particella 1437 di are 07 ca 81.

In merito all'ulteriore provenienza relativa alla dante causa Roccazzella Angelina, si precisa che la quota alienata risulta alla stessa pervenuta in virtù di successione testamentaria al nonno Roccazzella Liberio fu Agatino deceduto addì 03 settembre 1946.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.7413/5842 in data 11 agosto 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 29 luglio 2010, numero di repertorio 72767/20187, contro [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] deceduta addì 2 [REDACTED] 09, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 6/18 del diritto di proprietà', a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a Bagnara Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a Bagnara Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 179



particella 1292 di are 01 ca 36 e particella 1437 di are 07 ca 81. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.5673/4464 in data 21 giugno 2010, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro Dpre Ut Reggio Calabria (RC) del 23 marzo 2010, numero di repertorio 388/9990/10, contro l'eredità di [REDACTED] nata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED], deceduta addì 26 marzo 2009, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di I [REDACTED] nato a Bagnara Calabria (RC) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Bagnara Calabria (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 179 particella 1292 di are 01 ca 36 e particella 1437 di are 07 ca 81.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.7412/5841 in data 11 agosto 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 29 luglio 2010, numero di repertorio 72767/20187, contro R [REDACTED] a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 6/18 del diritto di proprietà, a favore di IRRERA CINCERRE [REDACTED] nato a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/18 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/18 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 179 particella 1292 di are 01 ca 36 e particella 1437 di are 07 ca 81.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.876/802 in data 07 febbraio 1998, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro Reggio Di Calabria (rc) del 09 dicembre 1996, numero di repertorio 68/697, contro l'eredità di [REDACTED] a Piazza Armerina (EN) il 0 [REDACTED], deceduta addì 09 giugno 1996, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di IR [REDACTED] nata a Reggio Di Calabria (RC) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] CINCERRE [REDACTED] nato a Reggio Di Calabria (RC) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]



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

Nel fabbricato in cui è ubicato l'immobile non risulta costituito un condominio



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 alla concessione edilizia n.37 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina il 16 dicembre 2010 e successiva variante in corso d'opera (Art.15 Legge n.47/85) di cui al provvedimento di approvazione rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 3 ottobre 2012 (Vedi allegati : **documentazione edilizia**).

Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto il titolo abilitativo edilizio e la planimetria catastale.

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 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) |
|-----------------|---------------------|------------------------------------|
| 17 | Garage | 26 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) |
|-----------------|---------------------|--|
| 17 | Garage | 480 €/mq |

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

VALORE DI MERCATO

| IMMOBILE | Destinazione | Superficie Commerciale (Sc) | Valore Unitario di Mercato (Vu) | Valore di Mercato (Vm) |
|-----------------|---------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|
| 17 | Garage | 26 mq | 480 €/mq | € 12.480 |

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.

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 17

| LOTTO | Destinazione | Valore di Mercato (Vm) | Riduzione del valore 5% | Costi di regolarizzazione | VALORE A BASE D'ASTA |
|--------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 17 | Garage | € 12.480 | € 624 | - | € 11.856 |

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*

