

# Tribunale Ordinario di Enna

Sezione civile esecuzioni immobiliari

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 35/2025 R.G.E.

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO: unità immobiliare in Enna via Pergusa n°20, piano primo sottostrada, identificato al catasto fabbricati del comune di Enna al Foglio n° 77 Particella n° 1339 (ex 154) sub 19 Cat. C/1**



Serafino Bentivegna  
Arch. Serafino Bentivegna

**RELAZIONE DI STIMA**



<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>7</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....</b>	<b>8</b>
1.1 Descrizione del bene.....	8
1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.....	8
1.3 Identificazione al catasto.....	8
1.4 Coerenze.....	9
1.5 Discrepanze.....	9
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona .....	9
2.2 Caratteristiche descrittive esterne .....	9
2.3 Caratteristiche descrittive interne .....	10
2.4 Breve descrizione della zona .....	11
2.5 Certificazione energetica .....	11
2.6 Certificazione conformità impianti .....	11
2.7 Certificazione idoneità statica .....	11
<b>3. STATO OCCUPATIVO.....</b>	<b>11</b>
3.1 Detenzione del bene .....	11
3.2 Esistenza contratti di locazione .....	11
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>11</b>
4.1. Attuali proprietari .....	11
4.2 Precedenti proprietari .....	12
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>12</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente .....	12
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	12
5.3. Note .....	14
<b>6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>14</b>
<b>7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
7.1 Pratiche edilizie reperite .....	14
7.2 Conformità edilizia .....	14
7.3 Conformità catastale .....	14
<b>8. CONSISTENZA .....</b>	<b>15</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	15
8.2 Calcolo della consistenza .....	15
<b>9. STIMA .....</b>	<b>16</b>
9.1 Criteri di stima .....	16
9.2 Fonti d'informazioni .....	16
9.3 Valutazione del bene .....	17
9.4 Adeguamento e correzione della stima .....	18
9.5. Valore finale dell'immobile .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....</b>	<b>19</b>
<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....</b>	<b>19</b>
<b>12. CRITICITA' .....</b>	<b>19</b>



**Tribunale Ordinario di Enna**  
Sezione civile-esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 35/2025 R.G.E.**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 10/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto Arch. Serafino Bentivegna, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Enna al n. 441, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 12/06/2025 lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di



vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

### 3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

### 4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;



• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti;

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;



- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

## 8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione;

## 9. STIMA

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
  - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative a:
    - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
    - bonifiche da eventuali rifiuti,
    - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
    - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
    - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento;



## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
  - b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
  - c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutari riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutari e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Enna via Pergusa n. 20 piano S1;

Categoria: C/1 [Negozzi e Botteghe] Classe 2;

Dati Catastali: foglio 77 particella 1339 (ex 154), sub 19.

### Stato occupativo

al sopralluogo effettuato in data 28 agosto 2025 l'immobile risultava

[REDACTED]

### Contratti di locazione in essere

contratto di comodato stipulato in data 01/06/2023

[REDACTED]

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:        **€ 178.943,00**



### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Enna (EN) Piazzale De Coubertin snc.

Immobile su un unico livello è posto al primo piano seminterrato di un complesso immobiliare di complessivi quattro piani fuori terra rispetto alla via Pergusina oltre a due piani seminterrati con ingressi dal Piazzale De Coubertin. Lo stesso ha ingresso indipendente dal piazzale De Coubertin e tramite una scala esterna risulta collegato anche alla via Pergusina.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un disimpegno con adiacente saletta d'ingresso dal quale si accede ad un bagno e ad una saletta di accoglienza. Dalla saletta di accoglienza si accede ad una stanza riunione di circa mq. 40 e ad un secondo disimpegno che divide una zona archivi/ripostiglio da una zona adibita ad ufficio di circa mq. 40 compreso di locale di sgombr.

Gli unici locali provisti di luce naturale/esterna sono la saletta d'ingresso ed il vano adibito ad ufficio.

L'immobile prospiciente a sud-ovest col Piazzale De Coubertin risulta confinante con terrapieno della strada Pergusina ad est, con parti condominiali a nord e con locali privati ad ovest.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile ■

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. 5)

Intestati: ■

dati identificativi: foglio 77 particella 1339 (ex 154) sub 19

dati classamento: Categoria: C/1 [Negozzi e Botteghe] Classe 2

Indirizzo: via Pergusa n. 20 piano S 1

Consistenza: 139 mq.

Rendita: € 2.447,95

Dati derivanti da: visura catastale del 11/07/2025



## 1.4. Coerenze

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che i dati catastali e la planimetria catastale dell'immobile risultano conformi allo stato di fatto attuale, a meno di piccole discrepanze di cui si dirà nel paragrafo successivo.

## 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

- nel certificato catastale, così come nel contratto di comodato d'uso, l'indirizzo risulta essere via Pergusa n. 20 - S1, ma sui luoghi l'ingresso risulta essere prospiciente il Piazzale De Coubertin;

## 2 - DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Enna

Fascia/zona: B

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Civile abitazione

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: il fabbricato ricade in zona fornita di tutti i servizi (università, ospedale, scuole, uffici, negozi ed ogni altro tipo di attività);

Principali collegamenti pubblici: rete viaria con paesi limitrofi (Caltanissetta, Piazza Armerina, Calascibetta, Villarosa, Valguarnera, Barrafranca, Pietraperzia.

Collegamento alla rete autostradale A19: a circa 4 Km svincolo Enna.



## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne dell'intero immobile e del bene oggetto di stima in particolare (all. 3)**

Edificio di quattro piani fuori terra costruito tra la fine degli anni Settanta ed i primi degli anni Ottanta del secolo scorso.

- struttura: in cemento armato con solai in latero cemento;
- facciata: piano seminterrato e intero immobile con intonaco colore grigio cemento;
- accesso del locale: portoncino indipendente in ferro;
- infissi esterni: in alluminio con inferriate di protezione;
- scala esterna che collega con la via Pergusina: a due rampe continue con gradini rivestiti con piastrelle in gres;
- ascensore: presente nella parte condominiale ma non collegato con gli ambienti di cui alla presente stima;
- condizioni generali dello stabile: ottimo stato di conservazione sia per l'intero immobile che per il locale oggetto di stima;

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)**

**Il locale** oggetto di stima, su unico piano, è costituito da un disimpegno con adiacente saletta d'ingresso, bagno, saletta di accoglienza, sala riunione, secondo disimpegno, archivio, ripostiglio, ufficio con annesso locale di sgombro.

- esposizione: il locale è dotato di un solo affaccio esposto a sud-ovest su Piazzale De Coubertin;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica sia nelle stanze che nei locali servizi;
- infissi esterni: in alluminio con inferriate di protezione;
- porta d'accesso: in ferro;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura cieche;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a termosifoni;



- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e buttatoio;
- impianto di condizionamento: indipendente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,60 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "periferica" del comune di Enna. Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "civile". Le attività di maggiore interesse (negozi, bar, farmacie, uffici postali, etc.) si attestano nella vicina via Michelangelo e lungo l'adiacente via Pergusina. Nelle immediate prossimità troviamo anche la sede Universitaria "Kore" e l'Ospedale Umberto I.

#### **2.5. Certificazioni energetiche (all. 8):**

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Il Collaudo Statico è stato effettuato dall'ing. Paolo Andolina in data 10/01/1981, a seguito del quale il genio Civile di Enna in data 24/02/1981 prot. 1130 ha rilasciato il certificato di conformità.

### **3 – STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

al sopralluogo effettuato in data 28 agosto 2025 l'immobile risultava detenuto [REDACTED] giusto contratto di comodato stipulato in data 01/06/2023 [REDACTED]

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

contratto di comodato stipulato in data 01/06/2023 registrato ad Enna in data 30/06/2023 al n. 00129 serie 3^, della durata di anni uno rinnovabile tacitamente per uguale periodo, salvo che una delle parti ne dia disdetta almeno 30 giorni prima della scadenza.



## 4 – PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]

## 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] alla data del 22/05/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente 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. 7)* alla data del 04/12/2025 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano iscritti vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

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

- **Iscrizioni**

#### Ipoteca volontaria

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Durata del mutuo: anni quindici

Foglio : 77 - Particella 1339 ex 154 - Subalterno 19

### Elenco sintetico delle formalità

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento immobiliare**

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Non risultano altre trascrizioni

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Agli atti non risulta nessuna nota e/o osservazione

## 6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, pur facendo parte di un intero complesso edilizio di più piani, non risulta che usufruisca di servizi condominiali, pertanto, lo stesso non è soggetto all'amministrazione da parte di Studi esterni.

## 7 – VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1979.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto della presente relazione, risulta azzonato dal vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Enna (EN) in Zona Omogenea B sottozona B2 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile, a seguito di rilascio del provvedimento in sanatoria, risulta conforme dal punto di vista urbanistico.



### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Concessione Edilizia n. 220/79 del 14/09/1979;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna prot. n. 6801 del 04/12/1979;
- Concessione Edilizia n. 279/80 del 06/01/1981;
- Collaudo Statico effettuato dall'ing. Paolo Andolina in data 10/01/1981
- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Enna in data 24/02/1981 prot. 1130;
- Autorizzazione di Abitabilità 15/81 del 24/03/1981
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2004/023 del 05/03/2004 (art. 13 legge n. 47/85);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1205/2003 del 23/09/2003 (art. 13 legge n. 47/85);

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme planimetricamente a meno di lievi scostamenti non considerati degni di rilevanza (all. 1)

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme planimetricamente (all. 1)

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Le norme UNI non sono né legge né direttiva europea, e se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Il DPR 138/1998 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Per cui la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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)

### 8.1. Calcolo della consistenza

Destinazione	Unità di misura	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Locale unico	Mq.	139,00	100 %	139,00



### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

#### - AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: primo semestre 2025

Comune: Enna

Fascia/Zona: D1/Periferica/S.S. 121BIS - S.S. 561 - S.P. 1 - S.P. 29 - VIA V. VENETO - VIA TOSCANA - VIA MARCHE - VIALE DELLE MAGNOLIE - PIAZZA P. MATTARELLA

Valore mercato: prezzo min. **1.200 Euro/mq** prezzo max. **2.200 Euro/mq**

Valore di locazione prezzo min. € 4,50 / prezzo max. € 8,90 (Euro/mq x mese)

#### - Valori Immobiliari di Enna - Zona D1 | Requot.com - Valori Immobiliari

Le quotazioni immobiliari dei negozi variano da un minimo 1.300 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq nella zona D1 S.s. 121bis - S.s. 561 - S.p. 1 - S.p. 29 - Via V. Veneto - Via Toscana - Via Marche - Viale Delle Magnolie - Piazza P. Mattarella

Il prezzo richiesto per i negozi a Enna è variato da un minimo di 6,00 €/mq. ad un massimo di 10,00 €/mq



### 9.3. Valutazione

#### 9.3.1 Valutazione con parametri Agenzia delle Entrate

descrizione	Superf. mq.	Prezzo min. A.E. €/mq.	Prezzo max A.E. €/mq.	Valore min. A.E. €	Valore max A.E. €	Valore medio €
Locale unico	139	1.200	2.200	166.800	305.800	<b>236.300</b>

#### 9.3.2 Valutazione Immobiliare

descrizione	Superf. mq.	Prezzo min. requot €/mq.	Prezzo max Requot €/mq.	Valore min. requot €	Valore max Requot €	Valore medio €
Locale unico	139	1.300	2.300	180.700	319.700	<b>250.200</b>

#### 9.3.3 Valutazione catastale ai fini IMU

descrizione	Superf. mq.	Categoria	Rendita €	Rendita rivalutata del 5%	Coefficiente	Valore ai fini IMU €
Fg. 77 part. 1339	139	C/1	2.447,95	2.570,35	55	<b>141.369</b>

#### 9.3.4 Valore medio

$$(236.300 + 250.200 + 141.369) / 3 = \quad \mathbf{€ 209.290}$$



#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riportano le seguenti riduzioni/decurtazioni:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coefficiente correttivo	Coefficiente da applicare
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-5%	0,95
Stato d'uso e manutenzione ristrutturato	+5%	1,05
posizione poco favorevole al commercio	-5%	0,95
Altezza soffitti	-5%	0,95
Vetustà (20-40 anni) normale	0	1
Stato di possesso (in comodato d'uso della durata anni 1)	-5%	0,95

**Coefficiente complessivo Cc = C1xC2xC3xC4xC5xC6**

**0,855**

#### DECURTAZIONI per l'intero immobile

Descrizione	Importo da decurtare
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	0
bonifiche per copertura in eternit (smaltimento + rifacimento)	0
stato d'uso e di manutenzione (già tenuto conto nella determinazione del prezzo)	0
eventuali spese condominiali insolute	0
vincoli e oneri giuridici	0

**Importo complessivo da decurtare**

**0**



### 9.5. Valore finale dell'immobile:

$$V_f = (V_m \times C_c) - D$$

$$V_f = (209.290 \times 0,855) \quad \text{€ 178.943,00}$$

Decurtazioni a carico dell'acquirente-indicative € 0

**Prezzo al netto delle decurtazioni LIBERO € 178.943,00**

*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 – CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato ma concesso in comodato d'uso a titolo gratuito con scadenza annuale (31 maggio) rinnovabile tacitamente, salvo che una delle parti ne dia disdetta almeno 30 giorni prima della scadenza.

#### 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta interamente pignorato ed essendo dotato di un solo ingresso, lo stesso non risulta essere divisibile.

#### 12 – CRITICITA'

Non si sono riscontrate particolari criticità.

