



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Enna**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
**Dott.ssa TRICANI EVELIA**

## INDICE:

<b>1) Incarico</b>	- pag. 3 -
<b>2) Documentazione acquisita</b>	- pag. 4 -
<b>3) Cronologia operazioni peritali</b>	- pag. 5 -
<b>4) Quesiti</b>	- pag. 7 -
<b>5) Risposte ai Quesiti</b>	
<b>1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	- pag. 14 -
<b>2. DESCRIZIONE BENI</b>	- pag. 26 -
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b>	- pag. 42 -
<b>4. PROVENIENZA</b>	- pag. 42 -
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	- pag. 46 -
<b>6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI</b>	- pag. 48 -
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE</b>	- pag. 49 -
<b>8. CONSISTENZA</b>	- pag. 52 -
<b>9. STIMA</b>	- pag. 52 -
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	- pag. 61 -
<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ</b>	- pag. 61 -
<b>6) Allegati</b>	- pag. 62 -
<b>7) Congedo esperto</b>	- pag. 63 -



## 1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.F. VTLGLC82M24G580T, domiciliato in via Rosario Livatino n.4, Piazza Armerina (EN), iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna n. 758 sez. A, all' Albo degli Architetti della Provincia di Enna n. 504 sez. A ed all' Albo nazionale dei Consulenti Tecnici

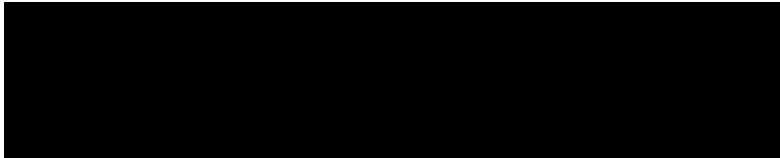
**RICEVEVA**

dall' Ill. mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna,  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. ssa **TRICANI EVELIA**,  
la nomina di:

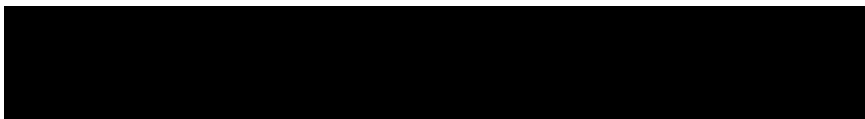
**Esperto per la Stima dei Beni Pignorati**

nella Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2024 R.G. Es.,

su istanza di:



nei confronti di:



**SI ATIENE**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto di stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato.



## 2) Documentazione acquisita

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;
  
- Documentazione acquisita presso Tribunale di Enna, cancelleria immobiliare
  - Contratto di mutuo
  
  - Atto di Precetto;
  
  - Atto di Pignoramento;
  
  - Iscrizione a ruolo;
  
  - Nota di Trascrizione;
  
  - Istanza di vendita;
  
  - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale;



### 3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **30/09/2024:** Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita ( Tribunale di Enna, cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **07/10/2024:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito ( Tribunale di Enna, cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **07/10/2024:** Acquisizione e visione della documentazione ( Tribunale di Enna, cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **17/10/2024:** primo invio alle Parti di Comunicazione data inizio operazioni peritali, ( agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari );
- ✓ Richiesta documentazione urbanistica, copia Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Piazza Armerina, EN);
- ✓ Richiesta documentazione anagrafica e di residenza (Ufficio Demografico Comune di Piazza Armerina, EN );
- ✓ Ricezione documentazione, da Comune di Piazza Armerina, EN, servizi demografici;
- ✓ Acquisizione Planimetrie, Visura per Soggetto, Visura Storica per immobile (Agenzia delle Entrate);
- ✓ **30/10/2024:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale dei cespiti.



- ✓ Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;
- ✓ Ricezione documentazione, da Comune di Piazza Armerina, EN, servizi tecnici;
- ✓ **Indagine Internet**, gratuita, al sito [www.AgenziadelleEntrate.it](http://www.AgenziadelleEntrate.it) (**O.M.I**);
- ✓ **28/05/2025**: Invio relazione alla parte creditrice e debitrice (via P.E.C.)
- ✓ **28/05/2025**: Consegna relazione presso il Tribunale di Enna, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.



## 4) Quesiti

Il **Giudice dell'Esecuzione** sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

1. 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:
  2. su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
  3. se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
  4. 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 ad acquisire:
    - a. certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:
    - b. 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;
    - c. 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;
    - d. 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 BENI

1. 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;
2. descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;



3. acquisire copia dell' Attestazione di Prestazione Energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) 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;
4. acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
5. acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
6. corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dell'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

1. Riferire 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 di diritto spettante 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

1. indicare gli estremi dell' **atto di provenienza** ( che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima );
2. 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;
3. 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

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:
  - a. domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
  - b. 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 e.e. anche ove non trascritto;
  - c. 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;
  - d. 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.);**

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 originarie dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);**



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

1. 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. e.e.),
  - 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

1. 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 ;
  - e. in caso di opere parzialmente abusive, 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;
  - b. in caso di presenza di istanze di condono, 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;

- c. ai fini dell' 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.
- d. 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

- a. 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

1. 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 planimena 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 esecutati riprendendo la bozza in formato word dell' elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati 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.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente:

- certificato storico di residenza, relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato,
- nonchè l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia, del debitore esecutato.



## 5) Risposte ai Quesiti

### - 1 - IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Comune di Piazza Armerina ( EN ), via Misericordia ( area urbana ):

- **ABITAZIONE** di tipo popolare
- **BOX AUTO**

**A** = ABITAZIONE    **B** = BOX AUTO



##### INDIRIZZO

**via Misericordia, nn. 153-155, Piazza Armerina (EN)**



---

**CONFINI**

---

- **NORD: via sotto s. Martino;**
  
- **SUD: via Misericordia**
  
- **EST: immobile**( altra ditta )
  
- **OVEST: immobile**( altra ditta )

---

**DATI CATASTALI**

---


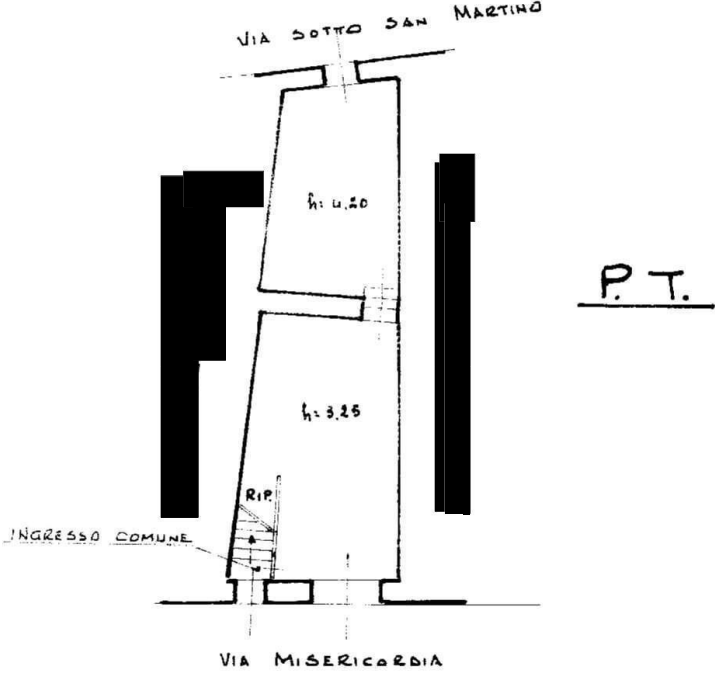


Dallo scrivente veniva effettuata l'indagine presso l'Agenzia del Territorio di Enna al fine di acquisire le visure, mappe e planimetrie catastali: sono state reperite e inserite entrambe le planimetrie.



PLANIMETRIA

A: Foglio 130, part. 34 sub 1 - C/6 -

Data presentazione: 26/10/1995 - Data: 30/10/2024 - n. T4509 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

MODULARIO <small>F. rig. rend. 496</small>		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) LIRE <b>400</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PIAZZA ARMERINA</u> via <u>MISERICORDIA</u>		CIV. <u>153</u>	
			
 <b>06646442</b>		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:2000	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">3086/1</div>	
Data presentazione: 26/10/1995 - Data: 30/10/2024 - n. T4509 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T Totale schede: <u>130/A</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>34</u> sub <u>1</u> della provincia di <u>ENNA</u> n. <u>636</u> data <u>10.10.1995</u> Firma <u>Ing. Arch. Vitali Gianluca</u>			

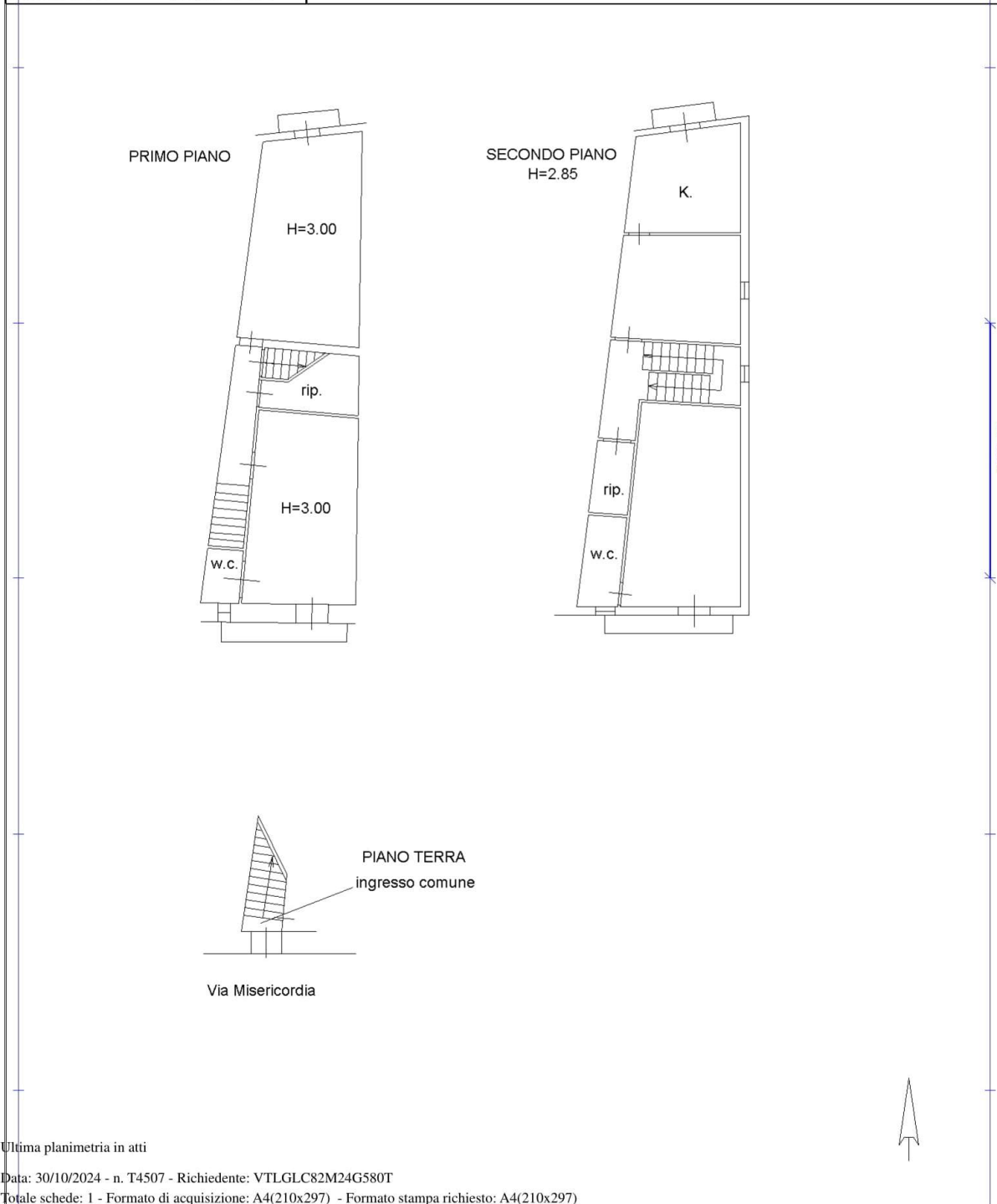
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2024 - Comune di PIAZZA ARMERINA(G580) - < Foglio 130 - Particella 34 - Subalterno 1 >  
 VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T



**B: Foglio 130, part. 34 sub 4 - A/4 -**

Data: 30/10/2024 - n. T4507 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna</b>	Dichiarazione protocollo n. EN0203989 del 27/12/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piazza Armerina Via Misericordia <span style="float: right;">civ. 155</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 130 Particella: 34 Subalterno: 4	Compilata da: Cascino Alessio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Enna <span style="float: right;">N. 1328</span>

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 30/10/2024 - n. T4507 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

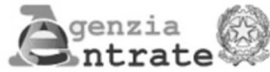
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## VISURE CATASTALI

## IMMOBILI

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna.

**A: Foglio 130, part. 34 sub 1 - C/6 -**



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 209,68**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **70 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **70 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186305 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56743.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34** Subalterno **1**

Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186305 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56743.1/2012)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34**

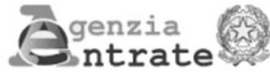
> **Indirizzo**

VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T

Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186305 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56743.1/2012)





**B: Foglio 130, part. 34 sub 4 - A/4 -**

Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2025

**Dati identificativi:** Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34** Subalterno **4**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 336,99**

Zona censuaria **1,**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2

**Dati di superficie:** Totale: **218 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **215 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56744.1/2012)

> **Dati identificativi**

Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34** Subalterno **4**

Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56744.1/2012)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **PIAZZA ARMERINA (G580) (EN)**

Foglio **130** Particella **34**

> **Indirizzo**

VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2

Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56744.1/2012)





Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 336,99**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in  
atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 56744.1/2012)  
Notifica n. EN0122173/2011

> **Dati di superficie**

Totale: **218 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **215 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
27/12/2010, prot. n. EN0203989

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
na [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/10/2014 Pubblico ufficiale MACRI'  
PELLIZZERI AMALIA Sede PIAZZA ARMERINA (EN)  
Repertorio n. 1565 - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 6142.1/2014 Reparto  
PI di ENNA in atti dal 03/11/2014

*Visura telematica*

*Legenda*

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



## VARIAZIONI CATASTALI

Al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà degli immobili e terreni oggetto di accertamento, si è riscontrato che:

**A: Foglio 130, part. 34 sub 1 - C/6 -**



## Visura storica per immobile

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice:G580) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 130 Particella: 34 Sub.: 1

## INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
------------	------------	--

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	34	1	1		C/6	6	70 m <sup>2</sup>	Totale: 70 m <sup>2</sup>	Euro 209,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58			

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G580 - Foglio 130 - Particella 34

## Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		130	34	1	1		C/6	6	70 m <sup>2</sup>		Euro 209,68	Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186305 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56743.1/2012)	
Indirizzo		VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58			

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G580 - Foglio 130 - Particella 34

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 30/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/10/2014 Pubblico ufficiale MACRI PELLIZZERI AMALIA Sede PIAZZA ARMERINA (EN) Repertorio n. 1565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6142.1/2014 Riparto PI di ENNA in atti dal 03/11/2014				

## Situazione degli intestati dal 12/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2014	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 30/10/2014	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2014	
DATI DERIVANTI DA		del 12/12/2012 Pratica n. EN0186305 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56743.1/2012)				

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	130	34	1	1		C/6	6	70 m <sup>2</sup>		Euro 209,68 L. 406.000	VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/01/1996 FRAZIONAMENTO (n. 3086.1/1995)	
Indirizzo		VIA MISERICORDIA n. 153 Piano T											
Notifica						Partita		1005184		Mod.58		3166	

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 13/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 12/12/2012	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 12/12/2012	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 12/12/2012	

## Visura storica per immobile

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Sede PIAZZA ARMERINA (EN) Repertorio n. 71347 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1544.1/2008 Reparto PI di ENNA in atti dal 14/02/2008
--------------------------	---

## Situazione degli intestati dal 26/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/9 fino al 25/05/1995
2			(1) Proprieta' 2/9 fino al 25/05/1995
3			(1) Proprieta' 2/9 fino al 25/05/1995
4			(1) Proprieta' 2/9 fino al 25/05/1995

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/01/1996 FRAZIONAMENTO (n. 3086.1/1995)
--------------------------	---

## Situazione degli intestati dal 25/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/02/2008
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/02/2008
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 13/02/2008

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/05/1995 - UR Sede ENNA (EN) Registrazione Volume 313 n. 194 registrato in data 22/01/1996 - SUCCESSIONE Voltura n. 428.1/1996 in atti dal 02/12/1997
--------------------------	--

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	130	34		1		A/5	4	3 vani		L. 189.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA MISERICORDIA n. 153; VIA SOTTO SANTORO n. 94-155 Piano T - 1

Notifica		Partita	3166	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	130	34		1		A/5	4	3 vani		L. 300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA MISERICORDIA n. 153; VIA SOTTO SANTORO n. 94-155 Piano T - 1

Notifica		Partita	3166	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	130	34		1		A/5	4	3 vani		L. 552	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA MISERICORDIA n. 153; VIA SOTTO SANTORO n. 94-155 Piano T - 1

Notifica		Partita	3166	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

## L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 09/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/9 fino al 26/10/1995
2			(1) Proprieta' 2/9 fino al 26/10/1995
3			(1) Proprieta' 2/9 fino al 26/10/1995
4			(1) Proprieta' 2/9 fino al 26/10/1995

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/1992 - UR Sede ENNA (EN) Registrazione Volume 309 n. 1050 registrato in data 24/07/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 2695.1/1992 in atti dal 14/10/1995
--------------------------	--

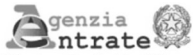
## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/06/1992

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**B: Foglio 130, part. 34 sub 4 - A/4 -**

Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice:G580)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ENNA</b> <b>Foglio: 130 Particella: 34 Sub.: 4</b>

**INTESTATO**

[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
------------	--

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		130	34	4	1		A/4	4	7,5 vani	Totale: 218 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 215 m <sup>2</sup>	Euro 336,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2												
<b>Notifica</b> Notifica n. EN0122173/2011												
<b>Partita</b>												
<b>Mod.S8</b>												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G580 - Foglio 130 - Particella 34

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		130	34	4	1		A/4	4	7,5 vani		Euro 336,99	Variazione del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56744.1/2012)
<b>Indirizzo</b> VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2												
<b>Notifica</b> Notifica n. EN0122173/2011												
<b>Partita</b>												
<b>Mod.S8</b>												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G580 - Foglio 130 - Particella 34

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 30/10/2014**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 30/10/2014 Pubblico ufficiale MACRI PELLIZZERI AMALIA Sede PIAZZA ARMERINA (EN) Repertorio n. 1565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6142.1/2014 Reparto PI di ENNA in atti dal 03/11/2014			

**Situazione degli intestati dal 12/12/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 30/10/2014
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 12/12/2012 Pratica n. EN0186306 in atti dal 12/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56744.1/2012)			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	A	130	34	4	1		A/4	4	7,5 vani		Euro 336,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2011 Pratica n. EN0122097 in atti dal 04/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16453.1/2011)
<b>Indirizzo</b> VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. EN0122173 del 07/11/2011												
<b>Annotazioni</b> di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	A	130	34	4	1		A/4	3	7,5 vani		Euro 282,76	FUSIONE del 27/12/2010 Pratica n. EN0203989 in atti dal 27/12/2010 FUSIONE (n. 7769.1/2010)
<b>Indirizzo</b> VIA MISERICORDIA n. 155 Piano 1-2												
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b> -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:****Situazione degli intestati dal 27/12/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 12/12/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 12/12/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 12/12/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 13/02/2008 Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Sede PIAZZA ARMERINA (EN) Repertorio n. 71347 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1544.1/2008 Reparto PI di ENNA in atti dal 14/02/2008			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. A Foglio 130 Particella 34 Subalterno 2; Sez. urb. A Foglio 130 Particella 34 Subalterno 3;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

---

## QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

---

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà di immobili** per la quota di:

IMMOBILI

**A: Foglio 130, Particella 34 sub 1 - DIRITTO REALE 1/1**

**B: Foglio 130, Particella 34 sub 4 - DIRITTO REALE 1/1**

---

## STATO CIVILE ESECUTATI

---

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso i Servizi Demografici e Statistici del Comune di Piazza Armerina (EN), risulta, come da attestazione rilasciata allo scrivente:

**a.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**in regime di separazione dei beni con**

[REDACTED]

**C.** Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza.



---

## EVENTUALI DISCREPANZE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

---

d. I dati indicati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO** e nella relativa **NOTA DI TRASCRIZIONE** risultano in accordo con le certificazioni catastali visionate dallo scrivente.

---

## - 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

---

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

---

I fabbricati sono ubicati in zona periferica del Comune di Piazza Armerina (EN), in via Misericordia n. 153-155, ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificato in **zona A "centro storico"**. In relazione alla posizione urbana, la zona è servita da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati di edilizia economico-popolare.

I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono presenti.

Collegamento alla rete autostradale A19 in direzione Catania, a circa 35 km di distanza.



---

## Caratteristiche descrittive esterne

---

Sul fronte principale dell'immobile pignorato, tramite porta garage si accede nei due ambienti interni comunicanti posti a piano terra, aventi la destinazione catastale di box auto: a seguito della carenza di autorimesse in zona, risulta di grande importanza e funzionale all'abitazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.

La tipologia strutturale dell'immobile è costituita da scheletro in c.a. e tamponature in muratura.

Il solaio di copertura è inclinato a falde con rivestimento in manto di tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati con finitura superficiale in buono stato di conservazione: non vi sono patologie edilizie gravi che ne pregiudicano il carattere complessivo sia estetico che funzionale.

**L'abitazione** ad uso civile è dislocata su due livelli trà Piano Primo e Secondo.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è realizzato in legno, mentre gli infissi esterni in pvc con vetro camera doppio: i serramenti risultano in buone condizioni estetiche e funzionali.



---

## Caratteristiche descrittive interne

---

L'immobile, nella sua totalità, consta di 3 livelli rispetto alla quota stradale.

### **A: Foglio 130, Particella 34 sub 1 - C/6 -**

Il locale si sviluppa su piano terra e piano seminterrato ed è destinato ad autorimessa.

### **B: Foglio 130, Particella 34 sub 4 - A/4 -**

- **Piano Primo**

Dal portoncino principale, si accede ai due livelli superiori con altezza di interpiano pari a 2,85 m.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati ed in buono stato di conservazione.

- **Piano Primo**

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati ed in buono stato di conservazione, ma interessati da condensa e puntuali efflorescenze causate da probabili infiltrazioni di acqua (inevitabile danneggiamento del sistema di copertura, con qualche disfunzione nello smaltimento delle acque meteoriche), per cui si presentano in uno stato sufficiente.

I pavimenti in ceramica sono in sufficienti condizioni di conservazione.

Le porte interne sono in legno.



---

## Estensione immobili e terreni

---

### IMMOBILI

**A: Foglio 130, Particella 34 sub 1 – C/6 – 70 mq**

**B: Foglio 130, Particella 34 sub 4 – A/4 – 218 mq ( escluse aree scoperte 215 mq )**

---

## Certificazione energetica (A.P.E. Attestato prestazione energetica)

---

**A: Foglio 130, Particella 34 sub 1 – C/6**

non riscontrato agli atti e non sussiste l'obbligo di redigerlo

In relazione alle disposizioni precettive contenute nel Decreto L.vo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni di cui al D. L. vo 29/12/2006 n. 311, nonché alla Legge 06/08/2008 n. 133 di conversione del D.L. n. 112 / 2008, del D.L.vo 03/03/2011 n. 28 ed infine ai sensi del Decreto Assessoriale – Regione Sicilia del 3 marzo 2011, si dà atto che non sussiste l'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica ( A.P.E. ) . L'appendice A del **D.M. 26 giugno 2015** cita testualmente: *"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: **fabbricati** per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*

**B: Foglio 130, Particella 34 sub 4 – A/2 –**

In relazione alla possibilità di redazione dell'A.P.E. non sono state fornite allo scrivente le specifiche della stufa industriale, nonché non è stato consegnato il manuale di manutenzione dell'impianto con i controlli periodici. Lo scrivente risulta impossibilitato a redigerlo.



---

### Certificazione di idoneità statica

---

Da attestazione rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN), si rappresenta che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa all'idoneità statica degli immobili in oggetto, ad eccezione di un'**autorizzazione del Genio Civile relativa alla sopraelevazione del 2° piano, rilasciata in data 14 dicembre 1966.**

---

### Certificazione di conformità impianti

---

Gli impianti elettrico e idrico sotto traccia sono stati realizzati entrambi presumibilmente nello stesso periodo di edificazione dell'immobile. Da dichiarazione rilasciata dal debitore, non è presente nessuna certificazione di conformità inerente l'impianto elettrico nell'immobile.

Per quanto l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è stata riscontrata la presenza di una Stufa industriale termomeccanica di cui non si hanno le specifiche tecniche.

---

### Rilievo fotografico

---

Nella data del 30/10/2024, veniva effettuato dall'esperto, congiuntamente con il custode nominato dal Tribunale di Enna, avv. Mancuso Elenio, il sopralluogo, alla costante presenza degli intervenuti, presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

Sono state scattate **n. 12** fotografie.

#### IMMOBILI

**A: Foglio 130, part. 34 sub. 1** – ( C/6 ) box auto -

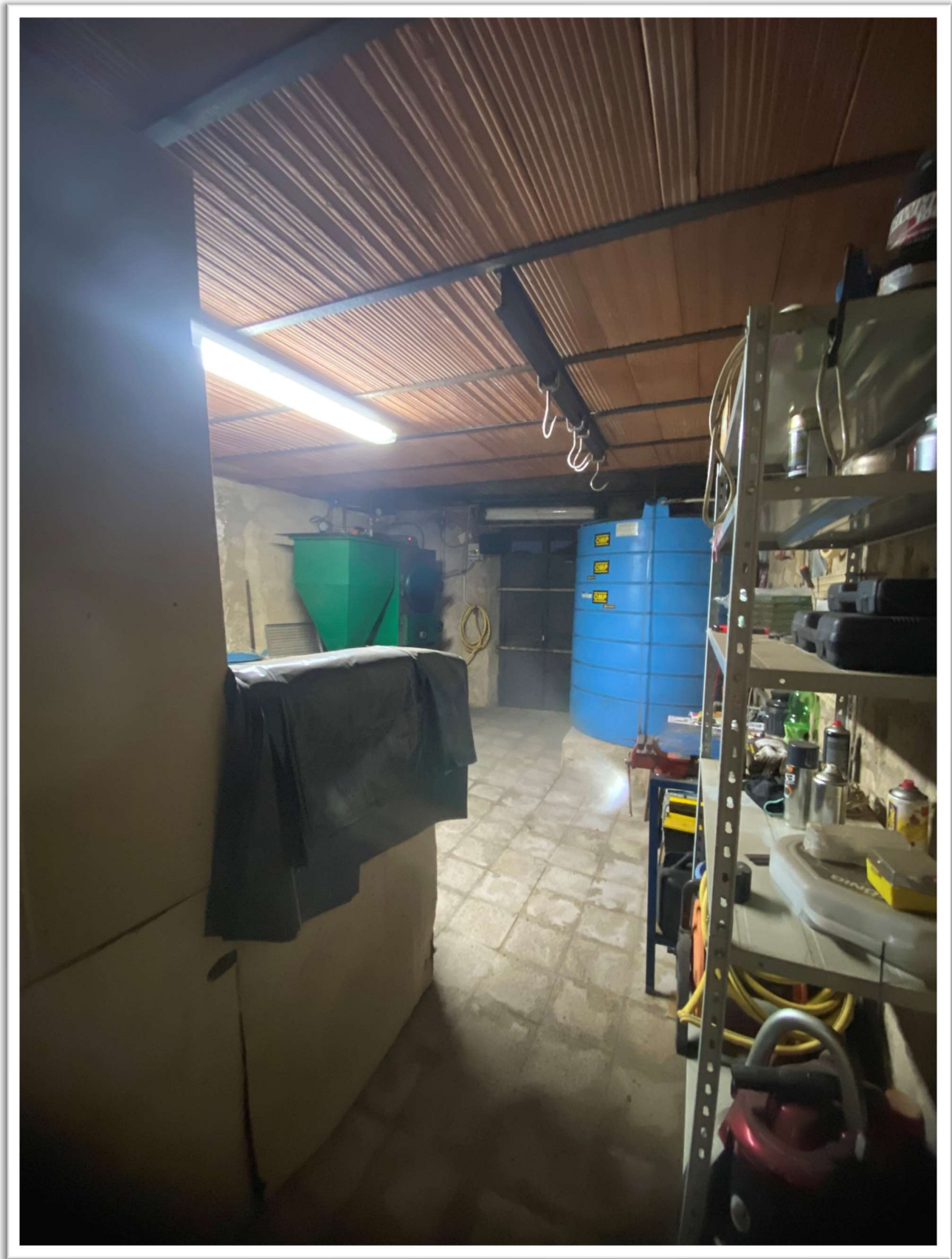
**B: Foglio 130, part. 34 sub. 4** – ( A/2 ) abitazione civile -

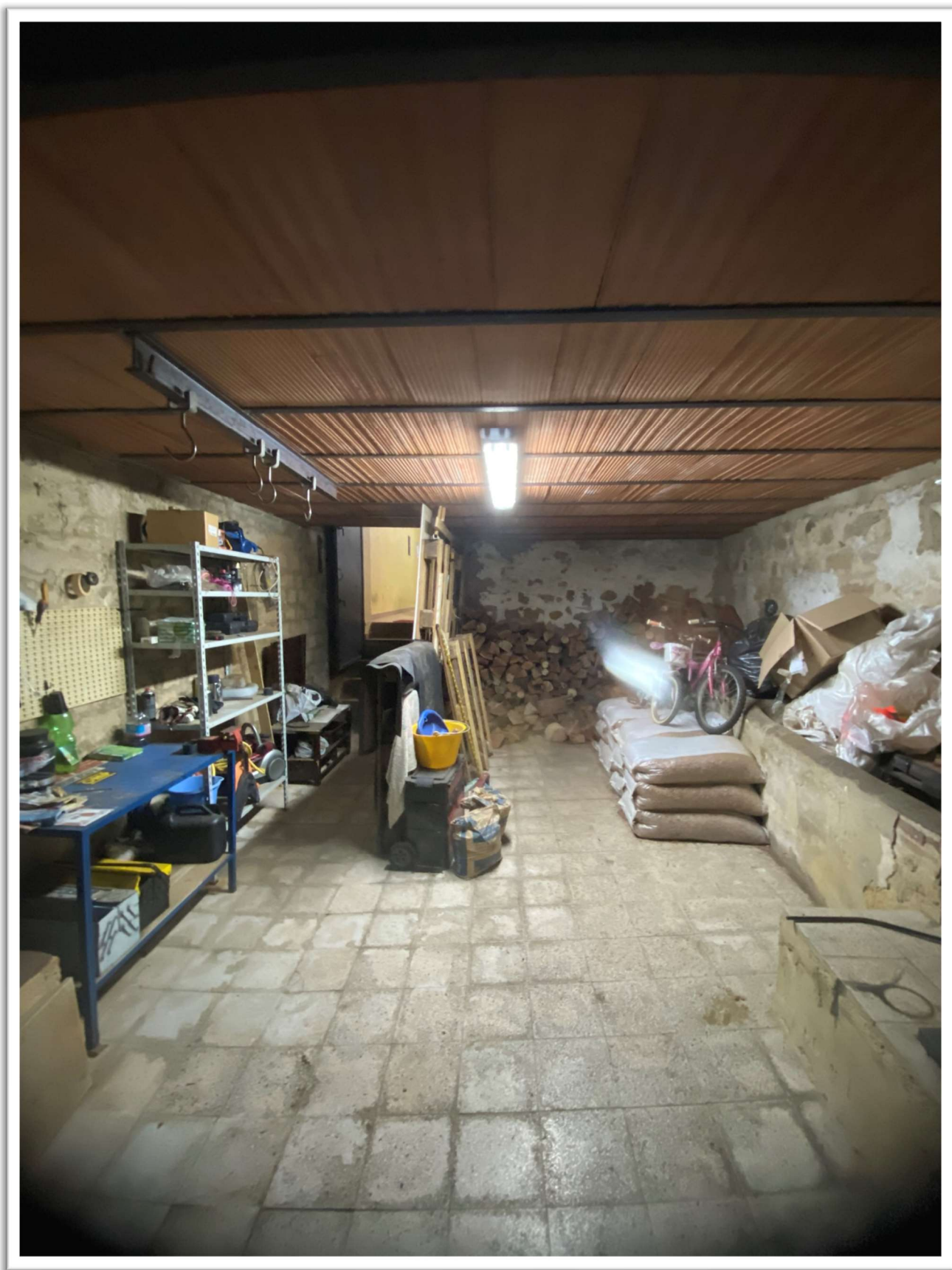




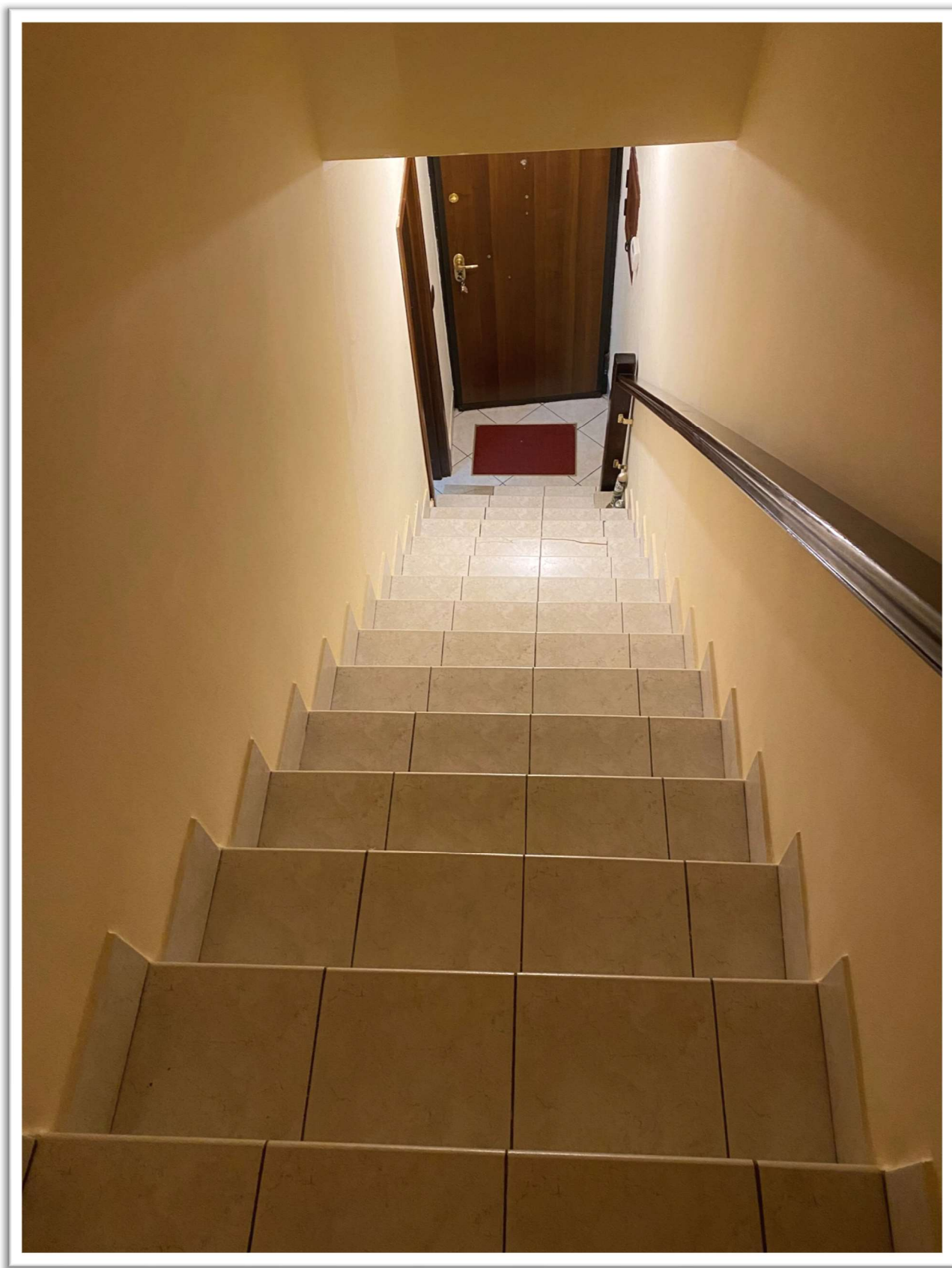
A: Foglio 130, part. 34 sub. 1 – ( C/6 ) box auto -





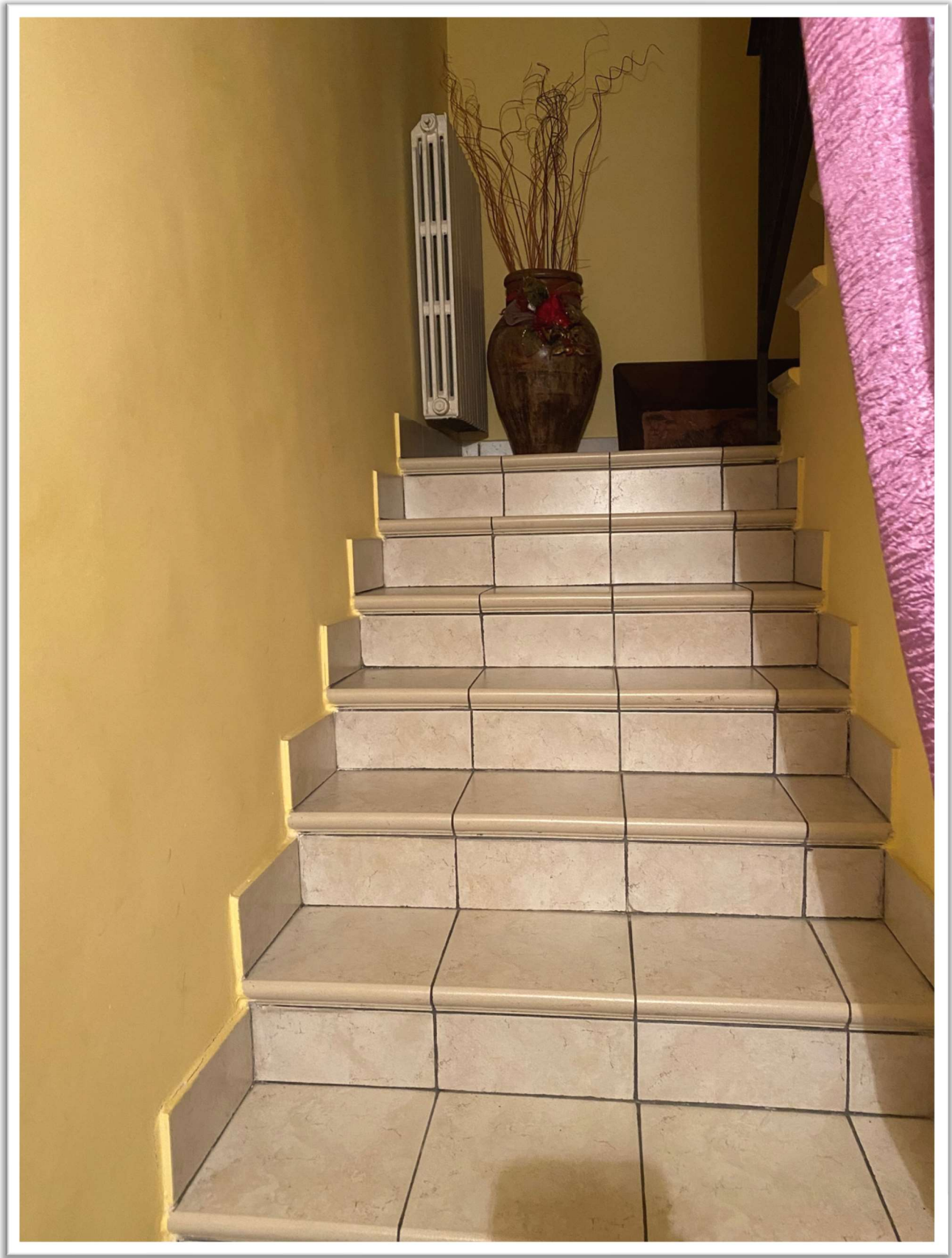


**B: Foglio 130, part. 34 sub. 4 – ( A/2 ) abitazione civile -**

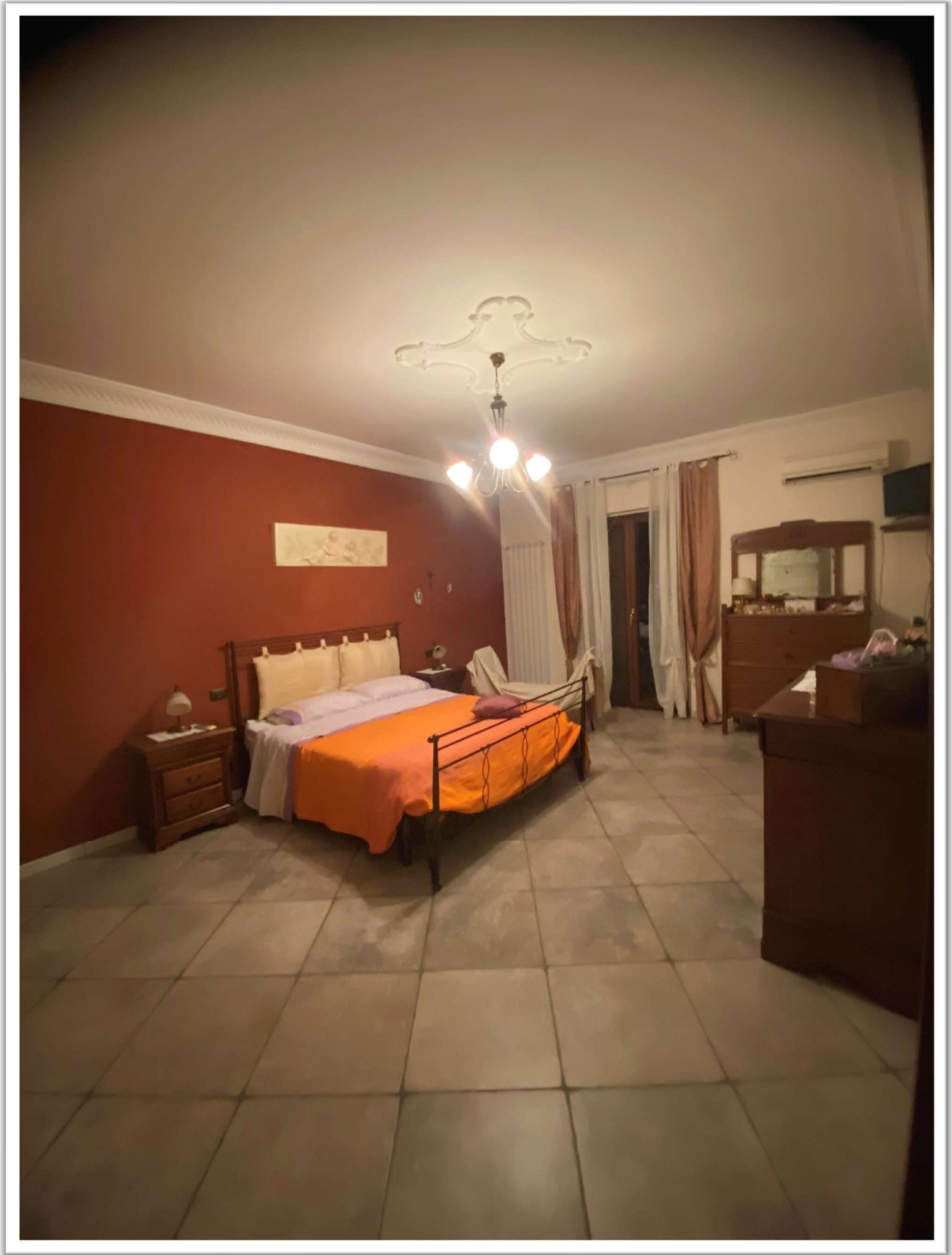














---

**- 3 - STATO OCCUPATIVO**

---

**Detenzione del bene**

---

Come da annotazione nei verbali di sopralluogo, in sede di accesso peritale, lo scrivente verificava che i cespiti sono nella piena disponibilità della debitrice.

---

**Contratti di locazione**

---

Il [REDACTED], presente alle operazioni peritali, ha dichiarato l'inesistenza di contratti di locazione in essere, relativamente ai cespiti.

---

**- 4 - PROVENIENZA**

---

**Estremi atto di provenienza**

---

I beni oggetto di questa procedura risultano di esclusiva proprietà della debitrice, con regolari atti pubblici: il diritto sui beni è in capo alla debitrice.



---

## Passaggi di proprietà

---

Gli immobili sono pervenuti al debitore a titolo di compravendite.

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato, prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel **ventennio in esame**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Gli immobili di che trattasi pervennero a

[REDACTED]  
[REDACTED] **in regime di SEPARAZIONE DEI BENI**

in forza dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio Amalia Macrì Pellizzeri di Piazza Armerina in data 30 ottobre 2014 numero 1565/1279 di repertorio, trascritto a Enna il 3 novembre 2014 ai numeri 6142/7633,

con il quale acquistava da



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)** censiti al **NCEU fg. 130 part. 34 sub. 4** nat. A/4 vani 7.5 piano 1-2 Via Misericordia n. 155 (ex NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 2 e sub. 3) e **NCEU fg. 130 part. 34 sub. 1** nat. C/6 mq. 70 piano T Via Misericordia n.153.

Ai signori



•

per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'**ATTO DI COMPRAVENDITA** rogito notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina in data 13 febbraio 2008 numero 71347/19065 di repertorio, trascritto a Enna il 14 febbraio 2008 ai numeri 1544/1857, con il quale acquistavano dai signori

➤

per la quota di 1/3, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)** censiti al **NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 1** nat. C/6 mq. 70 piano T Via Misericordia n. 153, **NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 2** nat. A/4 vani 3.0 piano 1 Via Misericordia n. 155 e **NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 3** nat. A/4 vani 4.0 piano 2 Via Misericordia n. 155.

Gli immobili di cui sopra pervennero:

### 1) ai signori

- [REDACTED] per la quota di 1/9,
- [REDACTED] per la quota di 1/9
- [REDACTED] per la quota di 1/9,

in morte della madre signora [REDACTED]

[REDACTED], giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE numero 194 volume 313 presentata all'Ufficio del Registro di Enna in data 11 marzo 1998 e trascritta a Enna il 10 maggio 2000 ai numeri 4039/4445.

Nell'eredità devoluta per legge in favore dei figli rientrava la complessiva quota di 3/9 di piena proprietà sugli immobili in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)** censiti al **NCEU fg. 130 part. 34** nat. A/5 vani 3.0 e **NCEU fg. 130 part. 34 sub. 3** nat. A/4 vani 4.0.



**2) ai signori**

- 
- 
- 
- 



- Al signor [redacted]  
[redacted] gli immobili di cui sopra pervennero in forza di titoli, registrati presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, anteriori al 1° luglio 1960.

Dagli accertamenti sono emerse le seguenti **DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE**:

- denuncia numero 1050 volume 309 presentata all'Ufficio del Registro di Enna in data 6 febbraio 1995 e trascritta a Enna il 27 febbraio 1995 ai numeri 1606/1787, nella quale ricadeva il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **PIAZZA ARMERINA** censito al **NCEU fg. 130 part. 34** nat. A/5;
- denuncia numero 193/313 presentata all'Ufficio del Registro di Enna in data 11 marzo 1999 e trascritta a Enna il 7 aprile 1999 ai numeri 2224/2504, nella quale ricadeva il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)** censito al **NCEU fg. 130 part. 34 sub. 3** nat. A/4 vani 4.0.



---

## - 5- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

### Vincoli a carico dell'acquirente

---

#### IMMOBILI

#### NON SUSSISTONO

- vincoli o oneri di natura condominiale, servitù, usufrutto;
- domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento;
- convenzioni matrimoniali;
- I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- vincoli sulla natura edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, ad eccezioni di quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Comune di Piazza Armerina ( EN ) relativo alla via Misericordia.

---

### Vincoli a carico della procedura

---

Si riscontrano le seguenti formalità, da cancellare al momento della vendita:  
gli immobili pignorati risultano essere di proprietà di

**per i diritti di 1/1 di piena proprietà,**

**sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:**

#### **1) Iscrizione nn. 1/96 del 3 gennaio 2012 – IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Dottore di Grammichele in data 29 dicembre 2011, numero 5182/4042 di repertorio Per complessivi euro 211.867,06 di cui euro 105.933,53 per capitale, durata 25 anni



**A favore:**

\* [REDACTED] 58  
 Domicilio ipotecario [REDACTED]

**Contro:**

\* [REDACTED]  
 \* [REDACTED]  
 \* [REDACTED]

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
 in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)**

**NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 1** nat. C/6 mq. 70 piano T  
 Via Misericordia n. 153

**NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 4** nat. A/4 vani 7.5 piano 1-2  
 Via Misericordia n. 155 (ex NCEU sez. urb. A fg. 130 part. 34 sub. 2 e sub. 3)

**A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:**

\* **nn. 226/2942 del 13 maggio 2019 – Surrogazione art. 120 quater del D.LGS. 385/1993:**  
 a favore UNI [REDACTED]

**2) Iscrizione nn. 345/6434 del 15 settembre 2022 – IPOTECA GIUDIZIALE**

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 10 giugno 2022, numero 3277 di repertorio Per complessivi euro 15.000,00 di cui euro 8.834,27 per capitale

**A favore:**

\* [REDACTED]  
 Domicilio ipotecario eletto non indicato

**Contro:**

\* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)**

**NCEU fg. 130 part. 34 sub. 1** nat. C/6 mq. 70  
**NCEU fg. 130 part. 34 sub. 4** nat. A/4 vani 7.5

**A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.**



-----  
**3)Trascrizione nn. 5163/5850 del 25 luglio 2024 – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOB.**  
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Enna in data 26 aprile 2024,  
numero 402 di repertorio

**A favore:**

\*

[REDACTED]

**Contro:**

\*

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di **PIAZZA ARMERINA (EN)**

**NCEU fg. 130 part. 34 sub. 1** nat. C/6 mq. 70 piano T Via Misericordia n. 153

**NCEU fg. 130 part. 34 sub. 4** nat. A/4 cl. 4 vani 7.5 piano 1-2 Via Misericordia n.  
155

---

**- 6 - CONDOMINIO**

---

---

**Spese di gestione condominiale, vincoli condominiali e accessibilità**

---

Gli immobili di causa non risultano un condominio per cui non è presente un amministratore condominiale.

L'abitazione civile, sorgendo alla quota stradale, risulterebbe accessibili a soggetti con difficoltà motorie per il solo piano terra destinato ad autorimessa.



## - 7 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

L'acquisizione dell'**Attestato di Destinazione Urbanistica** indica che nel vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Piazza Armerina (EN), le aree interessate, entro la quale i beni ricadono, sono così classificate: **ZONIZZAZIONE** Comune di Piazza Armerina (EN), **zona " A " centro storico**. La via Misericordia è sottoposta a **Piano Particolareggiato**. Dal confronto con le tavole allegate ad esso, si rileva una discreta conformità relativamente alla sagoma e bucatore del prospetto eccetto la porta-garage, da ridimensionare per adeguarla al Piano.

### Conformità edilizia

**B: Foglio 130, particella 34 sub. 1 - C/6 -**

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA - CERTIFICATO ABITABILITÀ**

non rinvenuti negli archivi dell'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina: lo scrivente stante la situazione in essere, non si trova nelle condizioni di poter esprimere giudizio tecnico.

**B: Foglio 130, particella 34 sub. 4 - A/4 -**

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA - CERTIFICATO ABITABILITÀ**

non rinvenuti negli archivi dell'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina: lo scrivente stante la situazione in essere, non si trova nelle condizioni di poter esprimere giudizio tecnico. A seguito di nuove ricerche accurate, è stata consegnata allo scrivente brevi manu, in data 28 maggio 2025, un'**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, rilasciata dal Sindaco del Comune di Piazza Armerina in data 24 gennaio 1967, relativa alla sopraelevazione del 2° piano, ove, nelle tavole grafiche del progetto allegato, si prende atto che l'intero prospetto su via Misericordia è conforme a quello esistente visionato in fase di operazioni peritali, mentre per quanto quello sul retro ci sono **evidenti difformità urbaistiche e statiche, legate al fatto che si autorizzava una terrazza scoperta, mentre in fase di operazioni peritali si ha una cucina coperta.****



- a. Non esistono dichiarazioni di abitabilità dell'immobile in oggetto.
- b. Non esistono vincoli preordinati all'espropriazione
- c. **zona “ A ” Zona centro storico**
- d. Opere parzialmente abusive

Si è rilevata, in fase di operazioni peritali:

- la presenza di una parte dell'immobile, al piano seminterrato, ad uso soppalco, **non supportata da alcuna autorizzazione edilizio urbanistica - statica**
  - la presenza di una parte dell'immobile, al piano secondo, progettualmente ad uso terrazza scoperta, ma nello stato di fatto adibita a cucina perimetrata da muratura e copertura a tetto, **non supportata da alcuna autorizzazione edilizio urbanistica - statica**
- e. **Non è stata riscontrata istanza di condono presentata.**
  - f. **L'eventuale istanza di condono da presentare ammonterebbe a:**  
Alla luce della normativa vigente, non è possibile presentare istanze di condono.
  - g. **Sono presenti opere fisse abusive**
    - 1. **Soppalco a piano seminterrato**
    - 2. **Cucina a 2° piano**  
come meglio descritte sopra,
      - 1. non autorizzabile per ragioni edilizio - urbanistiche in relazione alla normativa urbanistica vigente.
      - 2. autorizzabile per ragioni edilizio - urbanistiche in relazione alla normativa urbanistica vigente, ma necessariamente soggette a preventiva autorizzazione statica dal Genio Civile di Enna.



---

## Conformità catastale

---

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, Sono state riscontrate delle irregolarità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente, si evince che:

**A: Foglio 130, part. 34 sub.1 C/6**

- **soppalco** ( ubicato nel secondo ambiente a piano Seminterrato ),

non supportato da autorizzazioni degli Enti preposti

( **Genio Civile - Comune di Piazza Armerina** )

peraltro non autorizzabile urbanisticamente

in quanto l'altezza di interpiano è inferiore a 2,70 m (normativa vigente)

quindi **da demolire**.

- **h interpiano** rilevata di **2,95 m**,

rispetto a **3,25 m** della planimetria catastale.

-----

**B: Foglio 130, part. 34 sub.4 A/4**

- **cucina** rilevata invece di **terrazza**.

- **camera letto** rilevata,

rispetto a **cucina** nella planimetria catastale (**2piano**)

- **w.c.** rilevato,

rispetto a due ambienti **w.c.** e **ripostiglio** della planimetria catastale (**2piano**)



---

**- 8 - CONSISTENZA**

---

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

**A: Foglio 130, part. 34 sub.1 C/6 = 70 mq superficie**

**B: Foglio 130, part. 34 sub.4 A/4 = 218 mq superficie (215 mq escl. aree scop. )**

---

**- 9 - STIMA**

---

---

**- Criteri di stima -**

---

---

**- IMMOBILI -**

---

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale dei beni pignorati, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima due metodi:

---

**1. SINTETICO-COMPARATIVO**

---

---

**2. ANALITICO**

---

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:



---

## 1. STIMA SINTETICA

---

La stima dei beni in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le **Agenzie Immobiliari** del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie immobiliari che operano del territorio di Piazza Armerina (EN) e nelle immediate adiacenze, ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Territorio, dell' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.

- Con l'utilizzo della prima metodologia, appunto le **Agenzie Immobiliari**, è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.
- In secondo luogo, con la verifica tramite l'**Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.



---

## 2. STIMA ANALITICA

---

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sui beni ottenuta per via analitica, sulla base dei **canoni di locazione**;  
Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dei beni alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

### 1. STIMA SINTETICA

Attraverso le valutazioni elaborate da:

- a. Agenzie Immobiliari di zona
  
- b. Osservatorio Mercato Immobiliare



### a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Piazza Armerina (EN) e nei comuni limitrofi

Alle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo sullo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Piazza Armerina (EN) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle Agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Considerando i **dati forniti dalle Agenzie immobiliari e da pareri dei tecnici della zona**, risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

#### **A: Foglio 130 part. 34 sub. 1**

**BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )

**valore min. di 220 €/mq e max di 320 €/mq**

#### **B: Foglio 130 part. 34 sub. 4**

**ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )

**valore min. di 250 €/mq e max di 360 €/mq**

in provincia di Enna, ubicati nella periferia del **Comune di Piazza Armerina (EN)**, in stato conservativo NORMALE oscilla tra i valori sopra indicati.



## **b. Osservatorio Mercato Immobiliare**

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0> ,

la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ( superficie coperta ). I valori unitari rilevati dall' Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione specifica che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate (riferiti all'ultima analisi **dell'anno 2024 semestre 2**) risulta che il valore di mercato in euro / mq per:

### **A: Foglio 130 part. 34 sub. 1**

**BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )

**valore min. di 200 €/mq e max di 295 €/mq**

### **B: Foglio 130 part. 34 sub. 4**

**ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )

**valore min. di 230 €/mq e max di 340 €/mq**

in provincia di Enna, ubicati nella periferia del **Comune di Piazza Armerina (EN)**, in stato conservativo NORMALE oscilla tra i valori sopra indicati.



**IN DEFINITIVA**

il **valore medio** risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

- a. **Agenzie Immobiliari**
- b. **Osservatorio Mercato Immobiliare**

è pari a:

**A: Foglio 130 part. 34 sub. 1**

**BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )

**258,75 €/mq**

**B: Foglio 130 part. 34 sub. 4**

**ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )

**295 €/mq**

**TUTTAVIA**

i beni in oggetto, pur presentandosi in sufficienti condizioni strutturali, presentano singoli **elementi** che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

**A: Foglio 130 part. 34 sub. 1**

**BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )

- Qualità del servizio igienico molto carente
- Presenza di pavimentazione datata e non di elevata fattura.
- Presenza puntuale di umidità discendente a parete
- Stato precario intonaco interno con distacco copriferro armatura pilastri a causa di umidità di risalita dal piano fondazionale ( evidenti segnali di fenomeni degenerativi ).



**B: Foglio 130 part. 34 sub. 4****ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )

- Presenza puntuale di umidità discendente a soffitto
  - Non conformità della terrazza al 2° piano, approvata da progetto, che è stata sostituita da cucina nello stato di fatto.

➤ Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato di conservazione degli immobili è NON NORMALE, per cui ciò induce l'esperto a determinare il suo valore in:

**A: Foglio 130 part. 34 sub. 1****BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )**150 €/mq****B: Foglio 130 part. 34 sub. 4****ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )**170 €/mq**

**Lo scrivente, sulla base delle superiori considerazioni,  
determina il valore dei cespiti in:**

**A: Foglio 130 part. 34 sub. 1 ( 150 €/mq )****BOX AUTO** ( categoria catastale C/6 )

SUPERFICIE: 70 mq

70 mq x 150 €/mq = 10.500,00 €

**VALORE = € 10.500,00****B: Foglio 130 part. 34 sub. 4 ( 170 €/mq )****ABITAZIONE** ( categoria catastale A/4 )

SUPERFICIE: 218 mq ( 215 mq escluse aree scoperte )

215 mq x 170 €/mq = 36.550,00

3 mq x 25% x 170 €/mq = 127,50 €

**VALORE = € 36.677,50**

2.

**STIMA ANALITICA**

Attraverso le valutazioni effettuate sui **Canoni di locazione**.

Una seconda valutazione sui beni pignorati si sarebbe potuta eseguire sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Trattandosi di immobili in zona del centro storico, con difficoltà logistiche non indifferenti, con scarso interesse da parte di eventuali locatari, si ritiene opportuno non analizzare il criterio relativo ai canoni di locazione.



## RIEPILOGO

### VALORE BENI ESECUZIONE IMMOBILIARE n.38/2024

Riepilogando **il risultato** del criterio estimativo adottato, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dall'**Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**:

A: **Foglio 130, particella 34 sub 1** C/6

**VALORE = € 10.500,00**

B: **Foglio 130, particella 34 sub 4** A/4

**VALORE = € 36.677,50**

**VALORE parziale IMMOBILI = € 47.177,50**

- **A tale importo vanno detratti i costi per vizi occulti:**
  - una detrazione per l'eventuale presenza di vizi occulti, nella misura forfettaria di **5%**

**VALORE finale IMMOBILI = € 44.818,625**

- **A tale importo vanno detratti i costi per**
  - **demolizione sopralco:**
  - **autorizzazione porzione 2° piano adibita da progetto a terrazza:**
- nella misura forfettaria di circa **9.800 €** circa

**IN CONCLUSIONE:** il valore definitivo, stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita degli immobili:

**VALORE STIMA immobili: € 35.000,00 in cifra tonda**



---

## - 10 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

---

Per quanto il prezzo da ritenersi congruo circa la locazione degli immobili, si è proceduto con i calcoli, di cui sopra al paragrafo precedente, effettuati dallo scrivente.

### - IMMOBILI -

#### Foglio 130, particella 34 sub 1 - C/6 -

Il box auto non risulta locato

#### Foglio 130, particella 34 sub 4 - A/4 -

L'appartamento non risulta locato

---

## - 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

---

- a. Nel caso di specie, l'immobile è stato interamente pignorato per la quota di 1/1.
- b. Lo scrivente indica l'eventuale opportunità di procedere alla vendita in **1 lotto = abitazione + box auto**
- c. **L'immobile con box auto** non risulta caratterizzato da quote indivise.



## **6) Allegati**

---

### **1: OPERAZIONI PERITALI**

- A. COMUNICAZIONI
- B. RICEVUTE DI RITORNO COMUNICAZIONI
- C. VERBALI DI SOPRALLUOGO

### **2: Ricerca presso il COMUNE di appartenenza ( servizi demografici )**

### **3: Conformità URBANISTICA – EDILIZIA**

### **4: Conformità CATASTALE**

### **5: Ispezione IPOTECARIA**

### **6: Rilievo METRICO**

### **7: Rilievo FOTOGRAFICO**

### **8: Indagine di stima - O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)**

### **9: Copia PRIVACY**

### **10: SPESE**



## 7) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione, che si compone di **n. 63 pagine**, con relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

**Piazza Armerina, lì 28/05/2025**

**Dott. Ing. Arch. Vitali Gianluca**



*Gianluca Vitali*





*Settore Servizi Demografici e Statistici*

**Ufficio Anagrafe**

**CERTIFICATO CUMULATIVO**  
**(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)**

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**  
**CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA**

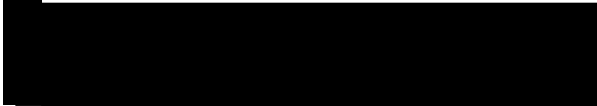
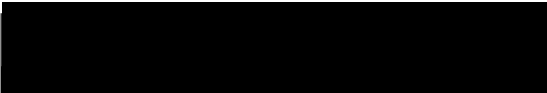
Visti gli atti d'ufficio  
si certifica che



con abitazione in VIA MISERICORDIA Nr. 155 Pi. 1



**Intestatario scheda**



Rilasciato con modalità: Carta resa legale  
Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E  
Diritti n.reg.: 5508

PIAZZA ARMERINA ( EN ), 27-05-2025  
Ora 10:10

**D'ordine del Sindaco**  
**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**  
Lambusta Francesca

**Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)**





**Comune di Piazza Armerina**  
**Provincia di Enna**



www.comune.piazzaarmerina.en.it

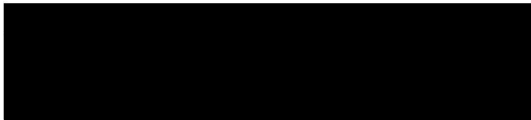
*Settore Servizi Demografici e Statistici*

Ufficio Stato Civile

**ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO**

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 2000 Numero 26 Parte II Serie A Ufficio 1**

certifica che



si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

**ANNOTAZIONI**



Rilasciato con modalit : Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

PIAZZA ARMERINA ( EN ), 27-05-2025  
Ora 09:27

**L'UFFICIALE DI STATO CIVILE**

SCIVOLI ROSALIA



Il presente certificato ha validit  6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non pu  essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)





**Comune di Piazza Armerina**  
**Provincia di Enna**



www.comune.piazzaarmerina.en.it

*Settore Servizi Demografici e Statistici*

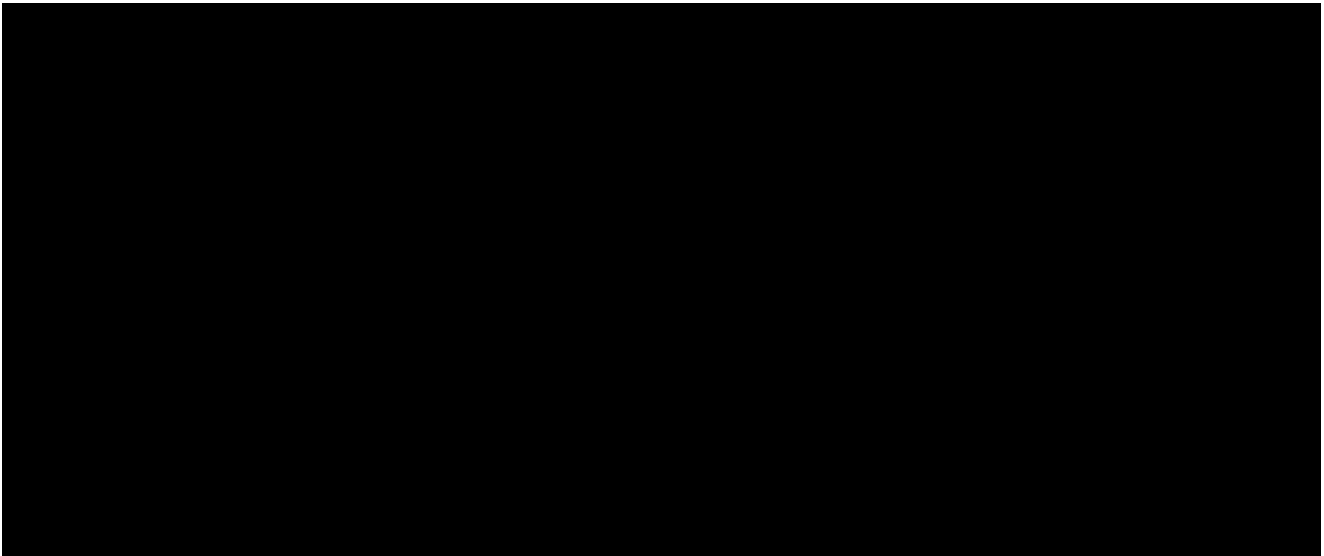
## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:



Rilasciato con modalità: Carta resa legale

Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E

Diritti n.reg.: 5507

PIAZZA ARMERINA ( EN ), 27-05-2025

Ora 10:09

**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**

Lambusta Francesca

**Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)**





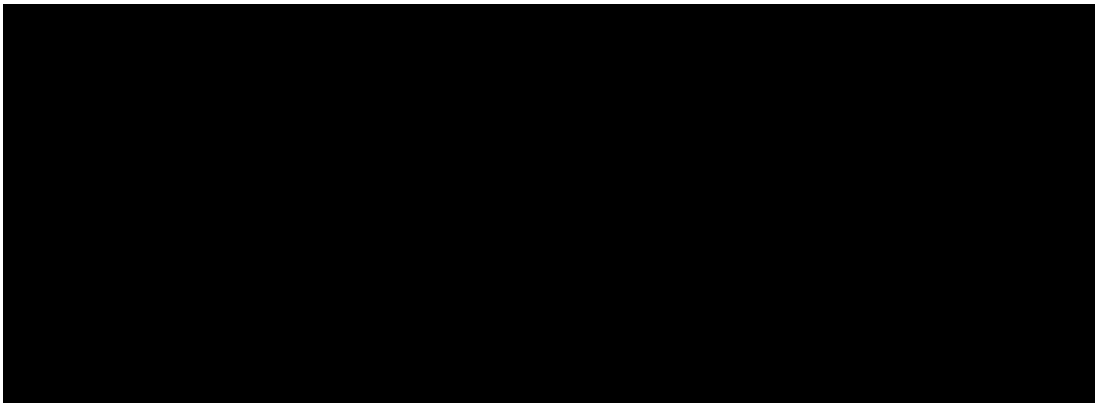
**COMUNE DI PIAZZA ARMERINA**

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile**

**L'ufficiale di anagrafe**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI OSTIGLIA

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**



Data 27/05/2025

**L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Lambusta Francesca**

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





**Comune di Piazza Armerina**  
**Provincia di Enna**



www.comune.piazzaarmerina.en.it

**IV° SETTORE**  
**OPERE PUBBLICHE PIANIFICAZIONE**  
**E GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Ufficio Edilizia Privata

Prot. n 22100

Piazza Armerina li 24.05.2025

Spett. Ing.Arch. Vitali Gianluca  
 Via Rosario Livatino,4  
 Piazza Armerina

All'Ufficio Protocollo

S E D E

Oggetto : Risposta alla nota con prot.19729 del 12/05/2025 sulla situazione Urbanistico edilizia dell' immobile ubicato in Via Misericordia n.° 155, iscritto in catasto al foglio 130 part.34, soggetto alla procedura esecutiva disposta dal Tribunale di Enna num.38/2024.

Preso visione dell'istanza di accesso agli atti del 12/05/2025 n° 19729, con la quale ls S.V. in qualità di C.T.U. chiede di visionare ed acquisire la documentazione urbanistico-edilizia inerente l'immobile in oggetto specificato, su eventuali modifiche al suo stato originario, è stata avviata una ricerca sugli elenchi annuali delle pratiche edilizie a carico dei soggetti sotto riportati:



Dai nominativi riscontrati su visure storiche in allegato alla VS richiesta è stato possibile arrivare ad un esito finale, individuando una pratica edilizia intestata a [redacted] dalla quale risulta rilasciato un permesso edilizio (n° 761 del 24/01/67) relativo alla sopraelevazione di un piano, di cui si allegano copia del permesso ed elaborato grafico..

Quanto sopra ad evasione della Vostra richiesta.

Piazza Armerina 26 MAG. 2025

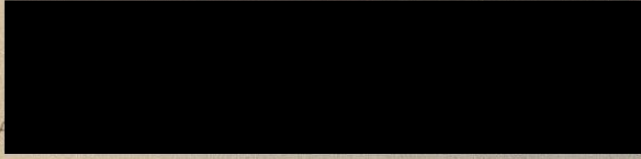


Il Responsabile del Settore  
Ing. Mario Duminuco





Progetto per la sopraelevazione  
del secondo piano nel fabbricato  
di proprietà del Sig.



Via M. Sordani 161-159

Scala 1/100



*Gio. V. [Signature]*

COMUNE di PIAZZA ARMERINA

RIPARTIZIONE LL. PP.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
N. 761 DEL 24.1.68

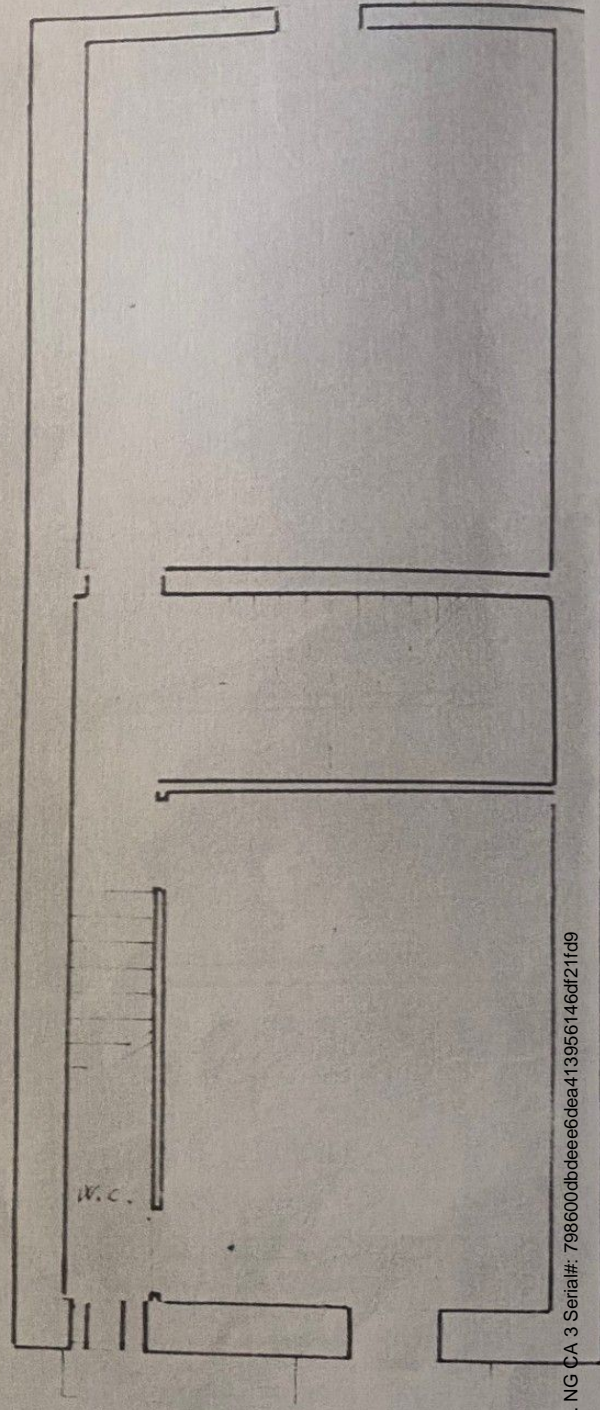
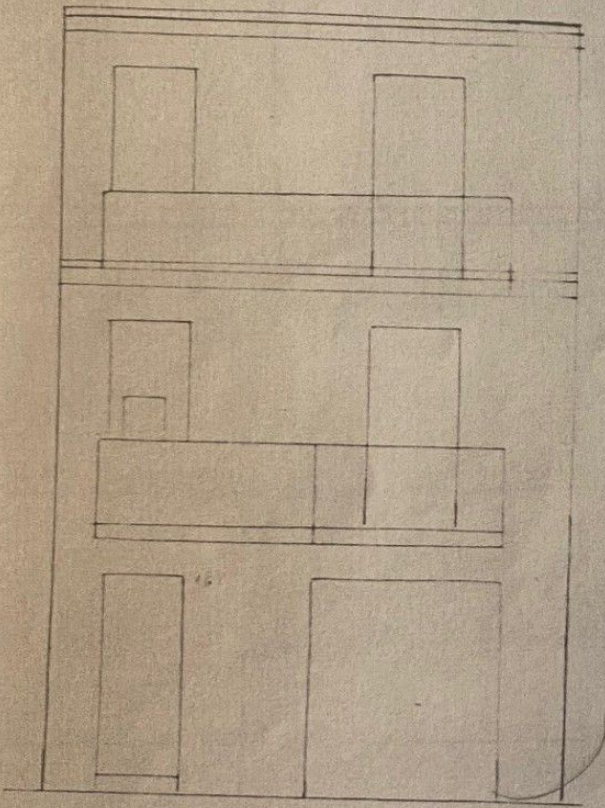
L'INGEGNERE CAPO

*[Signature]*

0114/100



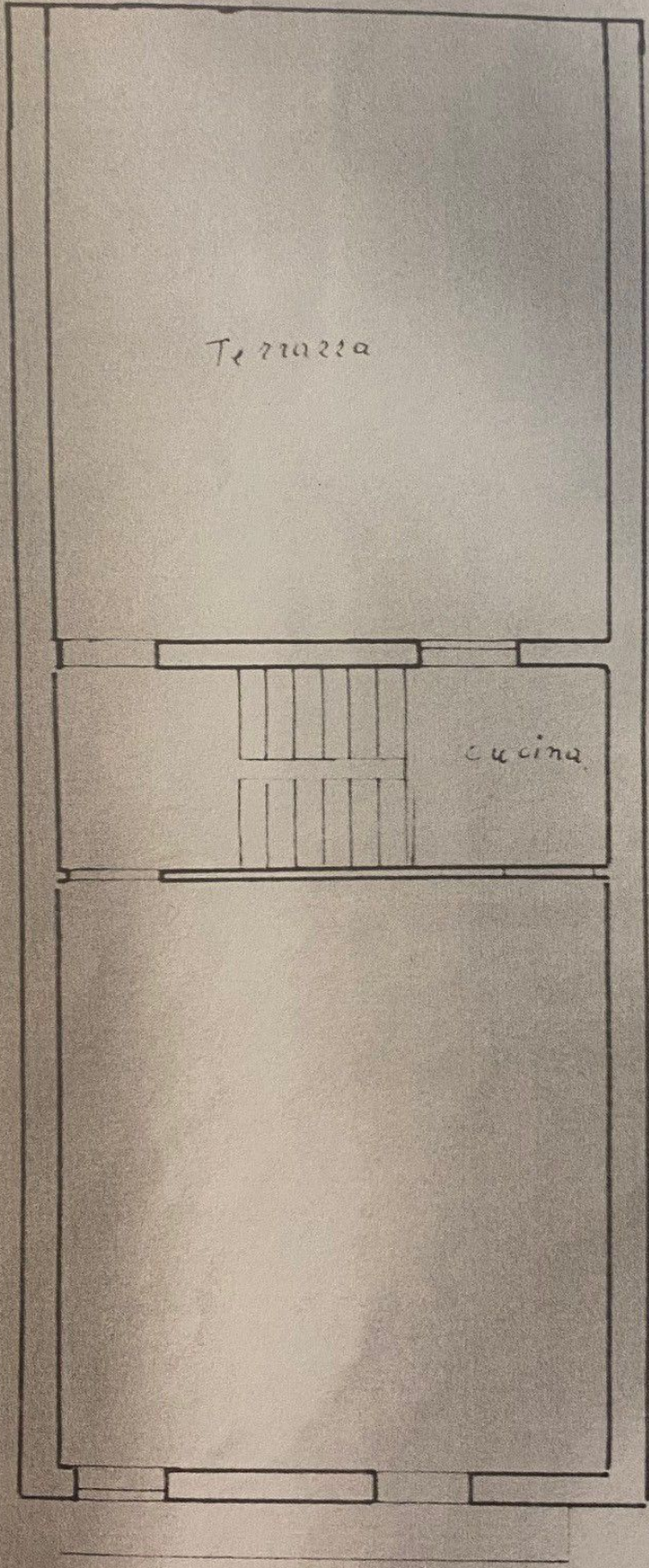
Prospetto



Via M. ...



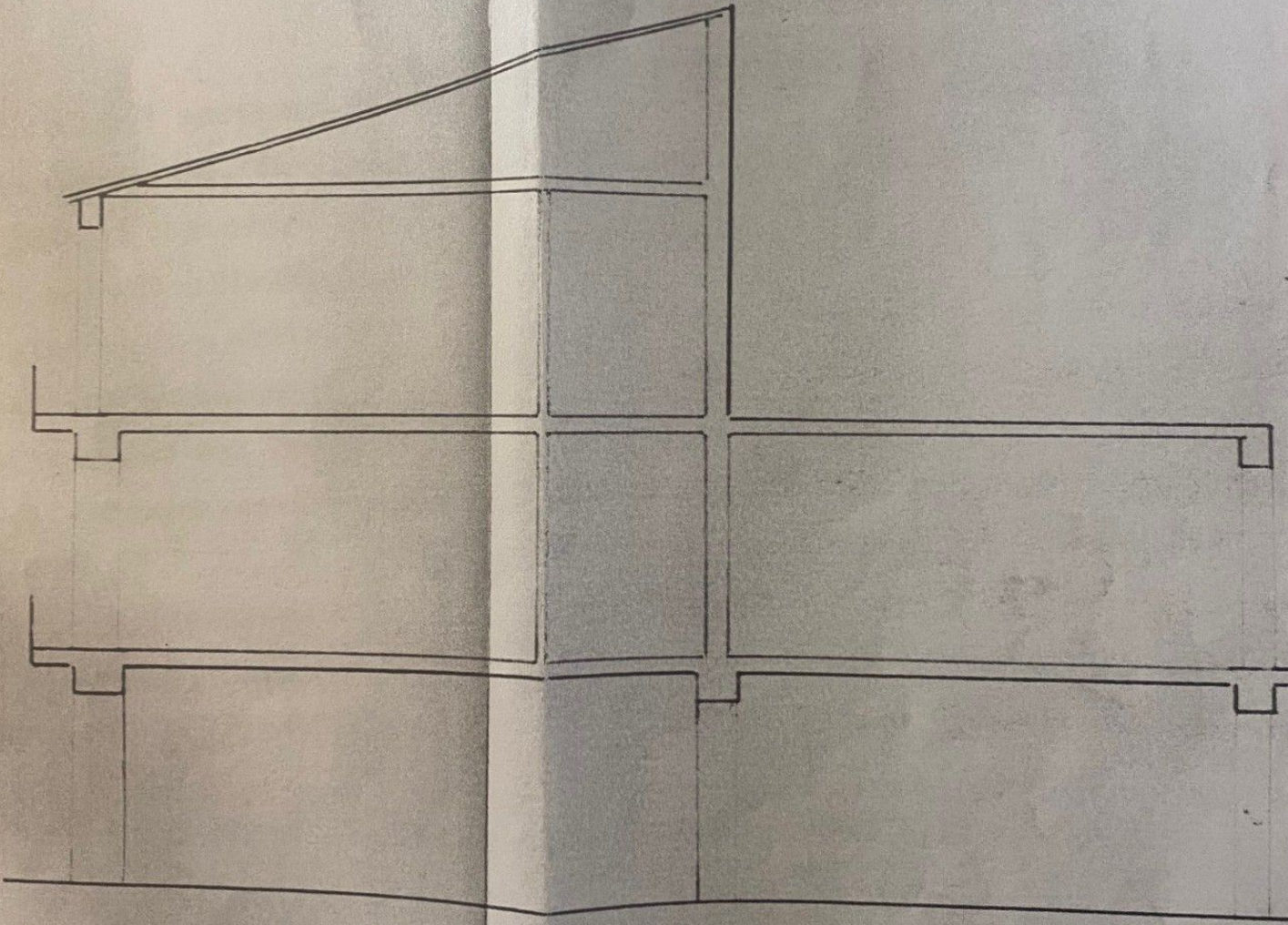
costa S. Francesco



via Misericordia



5 f. n. 2





MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
PROVVEDITORATO ALLE OPERE PUBBLICHE DI PALERMO

Ist. n. 9 dep. 28/05/2025  
Al SIG. GRANCAGNOLO CARMELO  
Via Misericordia n. 161

UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
E N N A

e p.c.  
- AL SINDACO DEL COMUNE DI

PIAZZA ARMERINA  
PIAZZA ARMERINA

Alleg. ....

Risposta al foglio N. ....

Prot. N. 13109 Sez. I<sup>a</sup>

del ..... Div. .... Sez. ....

OGGETTO: Legge 25/11/1962 n.1684 - Sopraelevazione in via Misericordia n.161 nel Comune di Piazza Armerina - Dit. [REDACTED] - Progetto in data 7/11/1966.

In esito all'istanza 7 novembre 1966 relativa all'oggetto si comunica che, da sopralluogo effettuato, è risultato potersi concedere nulla osta esclusivamente ai sensi e per gli effetti della Legge 25/11/1962 n.1684 - articolo 2 - ultimo comma - con salvezza di ogni eventuale impedimento dipendente dalla applicazione delle norme del Regolamento Edilizio Urbano e da Leggi igienico-sanitarie.

L'INGEGNERE CAPO

(G.D. Cammarata)

L/

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA	
RICEVUTO IL	17-12-66
Prot. N.°	17065
Col. 10 Clas	F Fasc. 4

uff. tecnica



Si prega di trattare per ogni lettera un solo argomento e indicare nella risposta il numero di protocollo e la Sezione cui si risponde

Firmato Da: VITALI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 798600dbdeee6dea413956146df21f09