

**Ing. Alfio Di Costa**  
P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia  
tel./fax 0935/630230 - cell. 336/400480  
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930  
p.e.c.: alfio.dicosta@pec.it  
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

## Tribunale di Enna

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 33/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Nunzio Noto**

#### RELAZIONE DI STIMA

##### LOTTO UNICO

Immobile in Cerami Via La Ganga nn. 9-11 a cinque elevazioni fuori terra  
composto dalle due seguenti unità immobiliari:

**Part. 1221** - Abitazione in Via La Ganga nn. 9-11 – piani terra, primo, secondo,  
terzo e quarto

**Part. 2091/7 ex 1220/7** - Abitazione in Via La Ganga n. 11 – piani terra e primo

#### FOTO ESTERNO



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto unico

- **Bene in Cerami via La Ganga, 9-11**

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 32, particella 1221, subalterno //;

- **Bene in Cerami via La Ganga, 11**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 32, particella 2091, subalterno 7.

**Lo scrivente fa presente che la particella 2091 sub 7 deriva dalla soppressione, per allineamento mappe, della particella 1220 sub 7, indicata nell'Atto di Mutuo, a sua volta ex part. 1220 sub 6 ex part. 1220 sub 1 e 3.**

### Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € .....//.....

da occupato: € 96.000,00



# LOTTO UNICO

(Immobile composto da due unità immobiliari)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cerami (EN) via La Ganga nn. 9-11 immobile ad uso abitazione a cinque elevazioni fuori terra composto complessivamente da 9,5 vani catastali, 2 balconi e 2 terrazzi (di cui uno al quarto piano con vista panoramica) distribuiti tra piano terra, primo, secondo, terzo e quarto.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei coniugi \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* CF: \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* CF: \*\*\*, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: ...//.....

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

#### **Fg. 32 part. 1221 sub //**

Intestati: \*\*\* Proprietà 1/2 e \*\*\* Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 32 part. 1221 sub. //**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 171 (Totale escluse aree scoperte mq. 160), Rendita € 206,07

Indirizzo: Via La Ganga n. 9-11 Piano T-1-2-3-4

Dati derivanti da: Variazione del 29/10/2012 Pratica n. EN0148553 in atti dal 29/10/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n. 42810.1/2012)

#### **Fg. 32 part. 2091 sub 7**

Intestati: \*\*\* Proprietà 1/2 e \*\*\* Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 32 part. 2091 sub. 7**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq. 53 (Totale escluse aree scoperte mq. 53), Rendita € 98,13

Indirizzo: Via La Ganga n. 9-11 Piano T-1

Dati derivanti da: Variazione del 06/11/2014 Pratica n. EN0114998 in atti dal 06/11/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 58076.1/2014)

Annotazioni: Costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 32 pla 1220 sub 7 per allineamento mappe

**Lo scrivente fa presente che la particella 2091 sub 7 deriva dalla soppressione, per allineamento mappe, della particella 1220 sub 7, indicata nell'Atto di Mutuo, a sua volta ex part. 1220 sub 6 ex part. 1220 sub 1 e 3.**



#### 1.4. Coerenze

Via La Ganga – Proprietà Pitronaci – Proprietà Cocuzza - Proprietà Ferlauto.

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

.....//.....

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cerami

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: Ben servita e collegata.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Edificio di cinque piani fuori terra costruito negli anni sessanta del secolo scorso e ristrutturato nel 2012-2013

- struttura: mista, in muratura portante e c.a.;
- facciate: tipo Li Vigni;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato;
- scala interna: a rampe singole con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: normali;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

L'immobile è costituito dalle seguenti due unità immobiliari:

Abitazione di tipo popolare (part. 1221), posta al piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, composta da 7 vani catastali, 2 balconi e 2 terrazzi.

Abitazione di tipo economico (part. 2091 sub 7), posta al piano terra e primo, composta da 2,5 vani catastali.

#### **Lotto unico:**

##### Immobile:

- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in gres porcellanato e mattoni in segato di marmo; in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con doppi infissi in alluminio e serrande;
- porta d'accesso: in alluminio anodizzato;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni con riscaldamento mediante stufa a pellet;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla calda murale elettrica;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; oltre due doppi servizi con pilozza e tazza;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'immobile: normali.

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

L'immobile è ubicato in zona centrale-residenziale. La zona è ben servita e collegata ed è provvista di posteggi liberi in zona vicinore.

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

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 20250906-086008-07367 del 06/09/2025 classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 67,77 kWh/m<sup>2</sup>a.

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

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

.....//.....

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

.....//.....



## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/07/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile grazie ai debitori esegutati, si è rinvenuto che l'immobile era in normali condizioni di manutenzione e che lo stesso era occupato dai debitori che hanno dichiarato di occuparli con la loro famiglia (**all. Verbale di sopralluogo**).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura essendo occupato dai debitori esegutati e familiari.

## 4 PROVENIENZA (**all. Certificazione Notarile ed Ispezioni ipotecarie**)

### 4.1. Attuali proprietari

\*\*\* e \*\*\* – piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dal 13/06/2012

In forza di Atto di Compravendite in autentica Notaio Prof. Avv. Laura Messina in data 13/06/2012 rep. nn. 34688/8486 trascritto a Enna in data 11/07/2012 ai nn. 5297/4440, 5298/4441, 5299/4442, da potere dei signori \*\*\*, \*\*\*, e \*\*\*.

### Foglio 32 Particella 1221

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* e di \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* a loro pervenuto per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà ciascuno per Successione, in morte di \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e deceduto il \*\*\*, registrata il 02/09/2009 al n. di rep. 31/8, trascritta il 13/11/2009 ai n. 10916/8541 devoluta per legge.
- Risulta trascritta in data 11/07/2012 ai nn. 5297/4440 accettazione espressa di eredità di \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* da parte degli eredi signore \*\*\* e \*\*\* nascente da atto Notaio Laura Messina sede Nicosia del 13/06/2012.
- A \*\*\* e \*\*\* la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 05/01/1963, Notaio Mariano Potenza, trascritto il 06/02/1963 ai nn. 4478/3772.
- Con atto a rogito Notaio Laura Messina di Nicosia in data 13/06/2012 rep. 34688/8486, trascritto il 11/07/2012 ai nn. 5298/4441, le suddette signore \*\*\* e \*\*\* hanno venduto ai coniugi \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* il bene oggetto di procedura.

### Foglio 32 Particella 2091 Sub 7 ex Particella 1220 Sub 7

### 4.3. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà dei coniugi \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* per acquisto con atto in autentica Notaio Mariano Potenza in data 18/03/1970, trascritto il 15/04/1970 ai nn. 10757/8497.
- Con atto a rogito Notaio Laura Messina di Nicosia in data 13/06/2012 rep. 34688/8486, trascritto il 11/07/2012 ai nn. 5299/4442, i suddetti signori \*\*\* e \*\*\* hanno venduto ai coniugi \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* il bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. Certificazione Notarile - Ispezioni ipotecarie**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni 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. Ispezioni ipotecarie**)) alla data del 05/09/2025, si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**



.....//.....

- **Misure Penali**

.....//.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....//.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....//.....

Eventuali note: //

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 11/07/2012 ai nn. 5300/336 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Laura Messina in data 13/06/2012 rep. 34689/8487

a favore Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni con sede in Bergamo c.f. 03034840169

contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale

eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava su Cerami Foglio 32 Particella 1220 Sub 7 – Cerami sezione Urbana C Foglio 32 Particella 1221.

**Lo scrivente fa presente che la particella 1220 sub 7, indicata nell'Atto di Mutuo, è stata soppressa per allineamento mappe ed ha originato la particella 2091 sub 7.**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 17/04/2025 rep. 408 trascritto il 14/05/2025 ai nn. 3500/3079 contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Kerdos SPV S.R.L. con sede in Milano c.f. 11924580969

- **Altre trascrizioni**

.....//.....

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....//.....

# 6 CONDOMINIO



Non esiste condominio.

#### 6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1967 in conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Come si evince dall'Atto di Compravendita, i piani terra, primo e secondo della particella 1221 sono stati realizzati in conformità al progetto approvato allegato al Nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica n. 91/1963 rilasciato dal Comune di Cerami il 07/03/1963 con conformità asseverata dal rilasciato Certificato di Abitabilità del Comune di Cerami del 09/02/1965.

In data 13/04/1973 il Comune di Cerami ha rilasciato la Licenza di Costruzione Edile n. 7/73, pratica n. 504/100 Terr., per riparazione casa civile abitazione identificata con particella 1220 Sub 1 (attualmente part. 2091 sub 7 ex part. 1220 sub 7 a sua volta ex part. 1220 sub 6 ex part. 1220 sub 1 e 3).

L'immobile risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cerami in zona centro -storico e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

#### 7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

#### 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alle planimetrie catastali.

### 8 CONSISTENZA

#### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata rilevata dalle visure catastali come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione part. 1221	mq.	171	100%	171
Abitazione part. 2091/7	mq.	53	100%	53
		<b>224</b>		<b>224</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



### 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 dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Comune: Cerami

Fascia/Zona: B1/Centrale

Valore mercato prezzo min. 360 / prezzo max. 540 (Euro/mq) Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 240 / prezzo max. 350 (Euro/mq) Abitazioni di tipo economico

Valore di locazione prezzo min. 1,3 / prezzo max. 1,9 (Euro/mq x mese) Abitazioni civili

Valore di locazione prezzo min. 0,9 / prezzo max. 1,3 (Euro/mq x mese) Abitazioni di tipo economico

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare part. 1221	A4	171,00	€ 500,00	€ 85.500,00
Abitazione di tipo economico part. 2091/7	A3	53,00	€ 300,00	€ 15.900,00

**Tot. € 101.400,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto Unico

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi € 5.070,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative €.....//.....

Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni LIBERO € ....//.....

Prezzo base d'asta LOTTO Unico al netto delle decurtazioni Occupato: € 96.330,00 **In C.T. € 96.000,00**



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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....//.....

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 08/09/2025

L'Esperto Nominato  


### **ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Foto esterne ed interne
- 3) Certificazione Notarile
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) APE
- 6) Licenza di costruzione edile per riparazione
- 7) Visure catastali
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Certificati di Residenza [REDACTED]
- 10) Estratto di matrimonio
- 11) Copia privacy della CTU

