



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 66 / 25 R.G. Es.

PERIZIA ESPERTO
Stima dei beni pignorati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa TRICANI EVELIA

CREDITORE

YODA SPV S.R.L.

rappresentata e difesa da:

AVV. SCHIAVONE ANTONIO

domicilio presso

Avv. CLAUDIA GIUSEPPINA ALLETTO

DEBITORI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CUSTODE

Dott. GANGI FILIPPO

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Ing. Arch. VITALI GIANLUCA

Via Giuseppe Garibaldi n.90

94015, Piazza Armerina (EN)

Telefono: 3294943425

P.E.C.: gianluca.vitali@ordine.ingegnerienna.it

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

INDICE:

1) Incarico	- pag. 3 -
2) Documentazione acquisita	- pag. 4 -
3) Cronologia operazioni peritali	- pag. 5 -
4) Quesiti	- pag. 7 -
5) risposta ai Quesiti	- pag. 14 -
6) Allegati	- pag. 62 -
7) Congedo esperto	- pag. 63 -

1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.F. VTLGLC82M24G580T, 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, domiciliato in via Giuseppe Garibaldi n. 90 (Piazza Armerina, EN),

RICEVEVA

dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa TRICANI EVELIA, la nomina di: **Esperto per la Stima dei Beni Pignorati** nella Procedura esecutiva immobiliare n. 66/25 R.G. Es.,

su istanza di:

YODA SPV S.R.L.

rappresentata e difesa da:

AVV. SCHIAVONE ANTONIO

domicilio presso

Avv. CLAUDIA GIUSEPPINA ALLETTO

nei confronti di:

[REDACTED]

SI ATIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare

la relazione entro il termine assegnato.

2) Documentazione acquisita

A : Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita e Giuramento;

B : Documentazione acquisita presso la cancelleria, Sezione Immobiliare, del Tribunale ordinario di Enna

- Atto di precetto;
- Atto di Pignoramento;
- Nota di Trascrizione;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- Istanza di vendita;

3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **25 / 11 / 2025:** Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati (depositato presso la Cancelleria, sezione immobiliare, del Tribunale di Enna);

- ✓ **01/12/2025:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (depositato presso la Cancelleria, sezione immobiliare, del Tribunale di Enna);

- ✓ Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria, sezione immobiliare, del Tribunale di Enna);

- ✓ **02/12/2025:** invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R ai debitori (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;

- ✓ Documentazione urbanistica, copia eventuale documentazione edilizia in archivio, e rilascio Attestazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Pietraperzia, EN);

- ✓ Acquisizione Planimetrie catastali
(Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

- ✓ Acquisizione Visura storico - catastale
(Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

- ✓ Acquisizione Ispezione ipotecaria
(Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

- ✓ **17/12/2025:** Inizio operazioni peritali con sopralluogo congiuntamente al custode nominato dal Tribunale: rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.

- ✓ Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;

- ✓ Non avvenuta restituzione delle ricevute di ritorno delle raccomandate inviate ai debitori;

- ✓ Indagine internet al sito www.AgenziaTerritorio.it;

- ✓ **04/01/2026:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).

- ✓ **04/01/2026:** Consegna relazione presso la Cancelleria, sezione immobiliare, del Tribunale ordinario di Enna.

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 di cui spettano 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 originate 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) risposta ai Quesiti

- 1 - IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

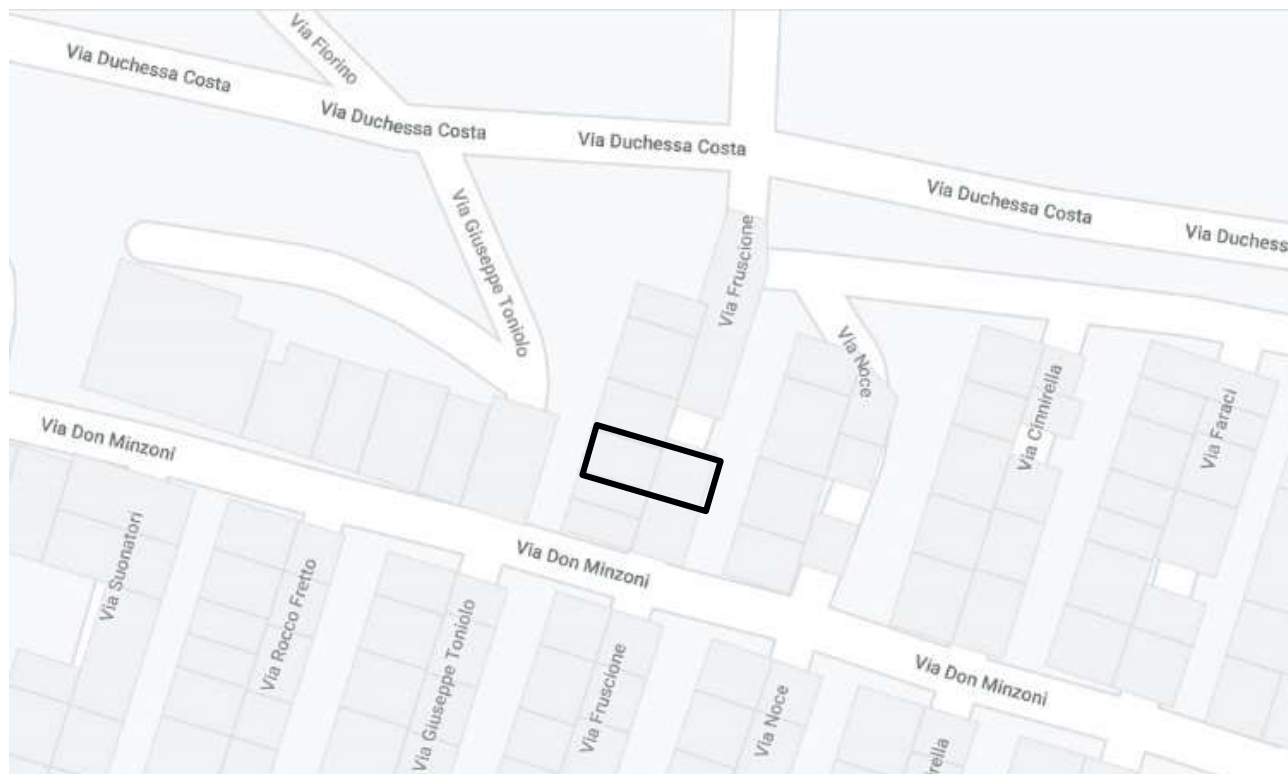
DESCRIZIONE DEL BENE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Abitazione ultra popolare

Comune di Pietraperzia(EN), abitazione ubicata in via Giuseppe Toniolo n. 42 e via Fruscione 39, piano T – 1, contrariamente all'indirizzo indicato nella visura catastale.

PLANIMETRIA TOPONOMASTICA



CONFINI

L'immobile adibito a civile abitazione è confinante:

- EST: edificio;
- SUD: via Fruscione;
- NORD: via Giuseppe Toniolo n.42;
- OVEST: edificio.

DATI CATASTALI:

I beni, a norma di legge, provvisti di tutti i dati e le relative planimetrie, risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 131, Particelle 2228 – 2231, via Torino 54 e via Fruscione 41.

- **N.B.**

- Per quanto descritto nel seguito, necessita delle variazioni:
 - dell'indirizzo: via Fruscione n.39 – via Giuseppe Toniolo n. 42
 - regolarizzazione del w.c. (ipotesi sotto descritta)

Per quanto le due variazioni, si rimane in attesa e si rimette al giudizio del Signor Giudice per espletare tale mandato.

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

Comune di PIETRAPERZIA - Catasto Fabbricati -									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
N.	Foglio	Particelle	Sub	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
1	31	2228 - 2231		A/5	2	3,5 vani	71	75,92	T - 1

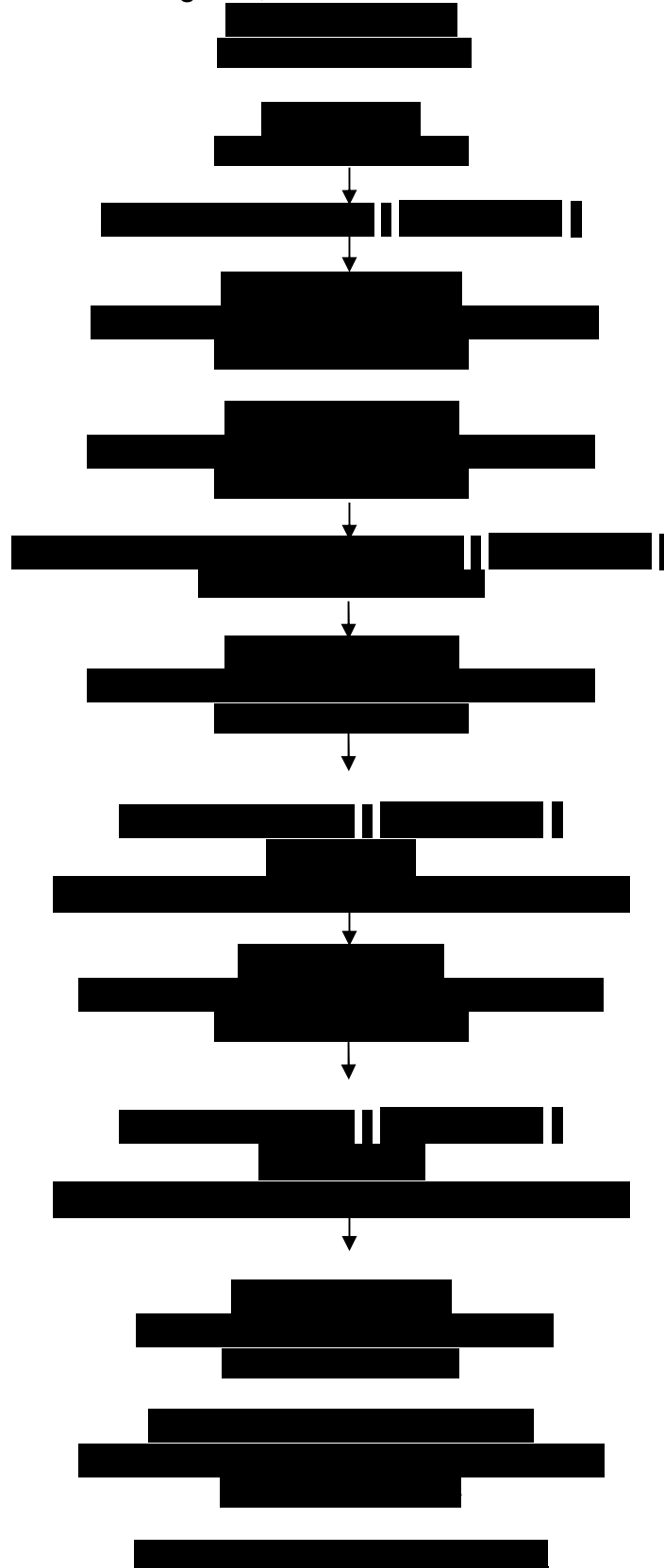
VISURA STORICA:

Dall'analisi degli atti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà dell'immobile oggetto di accertamento, si è riscontrato che:

PIETRAPERZIA (Catasto Fabbricati)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Comune	Foglio	Particelle	Sub	Categoria	classe	Consistenza (mq)	Superf. Catast. (mq)	Rendita (€)
Pietraperzia	31	2228 - 2231		A/5	2	3,5 vani	71	75,92
Intestazione	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>							
Diritti e oneri reali	Proprietà per ½ in regime di COMUNIONE DEI BENI							

PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI (RIEPILOGO)

Foglio 31, Particelle 2228 - 2231



In varie date venivano effettuate dall'esperto le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Enna per l'acquisizione delle planimetrie e della mappa catastale.

Sono state reperite e inserite 2 planimetrie stampate su carta.

Foglio 31 - Particelle 2228 - 2231

PIANO T - 1

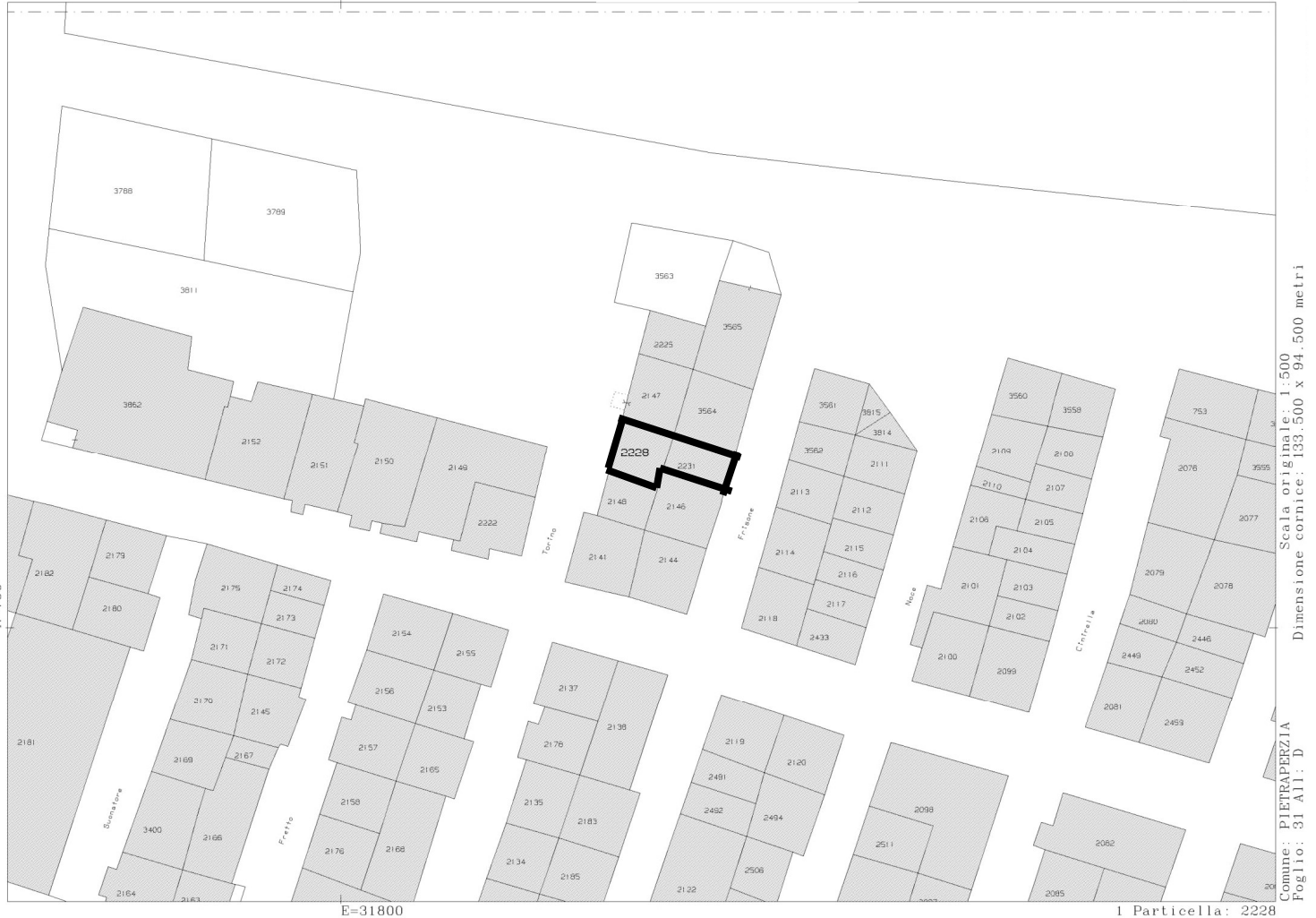
Le stesse saranno inserite nel cd allegato.

STRALCIO MAPPA CATASTALE

Foglio 31 - Particelle 2228 – 2231

Direzione Provinciale di Enna Ufficio Provinciale – Territorio –

Vis. tel. (1.35 euro)



PLANIMETRIA

Data presentazione: 29/01/1940 -

- Richiedente: VTLGLC82M24G580T

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FERRARILI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°66.)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Pietraperzia Ditta Guarnierio Antonio e Michele
Via Corino-54
Il Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCONTRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili

Via Fruscione
Via Corino
Via Fruscione

Stanza h. 245 N.C.
Stanza h. 305
Stalla h. 270
Dambura h. 370

Guarnierio Antonio e Michele per Fruscione
Proprietà Guarnierio Antonio e Michele

ORIENTAMENTO
SCALA n. 1:100
Completata da:
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
to all'Albo de
Provincia di

08544801

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2021 - Comune di PIETRAPERZIA (G624) - < Foglio: 31 - Particella: 2228 - Subalterno: 0 >
in pari 01
VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1940 -

- Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

VISURE CATASTALI

Foglio 31 part. 2228



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Dati della richiesta	Comune di PIETRAPERZIA (Codice: G624)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA
	Foglio: 31 Particella: 2228

INTESTATI

1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte**: 71 m²	Euro 75,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			2231									
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: 1-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G624 - Sezione - Foglio 31 - Particella 2228

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2013

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92	VARIAZIONE del 29/07/2013 protocollo n. EN0098283 in atti dal 29/07/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60407.1/2013)
			2231									
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: 1-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2013

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92	Variazione del 22/01/2013 protocollo n. FN0009265 in atti dal 22/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5335.1/2013)
			2231									
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione degli intestati dal 22/01/2013

N.	DATANAGRAFI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA del 22/01/2013 protocollo n. EN0009265 in atti dal 22/01/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5335.1/2013)

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

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	D	31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92 L. 147.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
	D		2231									
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										
Notifica				Partita		1003067		Mod.58				
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	D	31	2228				A/5	2	3,5 vani		L. 234.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
	D		2231									
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										

Foglio 31 part. 2231



Visura storica per immobile

Dati della richiesta	Comune di PIETRAPERZIA (Codice: G624)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 31 Particella: 2231

INTESTATI

1	FEMMINILE Enzo nato a ENNA il 16/11/1977	FMMNZE77816C342X*	(1) Proprieta' per 1/2
2	LO GIUDICE Vanessa Maria nata a CALTANISSETTA il 28/07/1986	LGDVSS86L68B429Z*	(1) Proprieta' per 1/2

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte*: 71 m²	Euro 75,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
				2231								
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: 1-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G624 - Sezione - Foglio 31 - Particella 2228

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2013

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92	VARIAZIONE del 29/07/2013 protocollo n. EN0098283 in atti dal 29/07/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60407.1/2013)
				2231								
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: 1-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2013

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		31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92	Variazione del 22/01/2013 protocollo n. IN0009265 in atti dal 22/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5335.1/2013)
				2231								
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione degli intestati dal 22/01/2013

N.	DALL'ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			
2			

DATI DERIVANTI DA del 22/01/2013 protocollo n. EN0009265 in atti dal 22/01/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5335.1/2013)

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

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	D	31	2228				A/5	2	3,5 vani		Euro 75,92 L. 147.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
				2231								
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										
Notifica				Partita		1003067		Mod.58				
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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	D	31	2228				A/5	2	3,5 vani		L. 234.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
				2231								
Indirizzo		VIA FRUSCIONE n. 41, VIA TORINO n. 54 piano: PT-P1;										

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

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

Foglio 31, Particella 2228 - DIRITTO REALE 1/1

Foglio 31, Particella 2231 - DIRITTO REALE 1/1

I beni risultano di proprietà della ditta esecutata e intestati,

in regime patrimoniale di comunione dei beni, a:

██████████

proprietà ½

████████████████████

proprietà ½

STATO CIVILE ESECUTATI

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso i Servizi Demografici e Statistici del Comune di Pietraperzia (EN), risulta che i debitori risultano coniugati in matrimonio, in regime di comunione dei beni.

EVENTUALI DISCREPANZE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

PS. Si fa rilevare che l'ubicazione dell'immobile, a seguito di sopralluogo, risulta essere

Via Giuseppe Toniolo 42 – via Fruscione 39

- 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato risulta ubicato in zona periferica del Comune di Pietraperzia (EN), ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificato in **zona B1**. In relazione alla posizione sub urbana, la zona non è servita da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati rurali. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono carenti o del tutto assenti. Collegamento alla rete autostradale E90 in direzione Catania.

Caratteristiche descrittive esterne

Sul fronte principale dell'immobile pignorato, tramite porta di ingresso, si accede negli ambienti interni comunicanti, aventi la destinazione catastale di 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 sufficiente stato di conservazione: vi sono palesi patologie edilizie che ne pregiudicano il carattere complessivo sia estetico che funzionale.

L'abitazione ad uso civile è ubicata trà Piano Terra e Primo.

Caratteristiche descrittive interne

Appartamento sito in Pietraperzia (EN),

via Giuseppe Toniolo n.42 e via Fruscione n.39, Piano T - 1.

L' alloggio unifamiliare, anno di costruzione antecedente al 1987, dislocato su due livelli trà il piano terra e il piano primo, per complessivi vani catastali 3,5, si sviluppa:

Piano Terra (zona giorno) :

- cucina, alimentata con impianto a gas " di città ",
- camera con balcone,
- wc (sottoscala) privo di finestre e/o sistemi di ventilazione forzata

Piano 1 (zona notte) :

- camera matrimoniale con balcone,
- camera singola con balcone.

N.B.

L'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto alla pianta catastale dovuta alla presenza nello stato di fatto di un W.C. a piano terra, ricavato nel sottoscala.

Il fabbricato si sviluppa in modo verticale rispetto alla strada e per quanto a tipologia edilizia si presenta come un " edificio di edilizia ultra popolare". L'abitazione a due livelli è dotata di vano scala esclusivo che conduce al piano superiore. L' edificio periziato, da cui si accede attraverso l'ingresso posto a piano terra, risultava essere, al momento del sopralluogo, in non buone condizioni. L'immobile, pur presentando una sola parete aderente con altre proprietà e le rimanenti prospicienti sul fronte stradale, pur dunque essendo le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione buone, tuttavia vi sono diffuse ed evidenti tracce di umidità a soffitto del piano Primo (infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto) .

L' accesso al piano Primo è rappresentato da una prima rampa di gradini e, a seguire, una scala, sempre interna, rivestita in marmo bianco.

Gli impianti elettrico e idrico sotto traccia dell'appartamento non sono in buone condizioni : presumibilmente datati e certamente non a norma .

Il servizio igienico presente, seppur non regolare per quanto sopra descritto, si trova in pessime condizioni estetiche.

L'intera abitazione non è provvista di impianto di riscaldamento , tuttavia è stata riscontrata la presenza di una stufa a gas al piano Terra e di una stufetta elettrica al piano Primo.

L' appartamento è provvisto di impianto fognario, recapitato in pubblica fognatura.

I prospetti esterni sono in sufficiente stato di conservazione e condizioni estetiche.

NOTE ESPERTO 1:

W.C.

il w.c. a piano terra, da verifiche effettuate dallo scrivente, presenta un'anomalia tra lo stato di fatto e la planimetria catastale: non essendo l'abitazione provvista di altri servizi igienici, è stato ricavato tale ambiente e si fa rilevare che il w.c. non è provvisto di finestre o sistemi di ricircolo dell'aria.

In tale situazione, tale ambiente potrebbe essere regolarizzato sia catastalmente che sotto il profilo edilizio, con presentazione nuova planimetria all'Agenzia del Territorio, e previa comunicazione di opere interne all' Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia.

A corredo delle comunicazioni, nello stato di fatto, lo stesso servizio igienico andrà dotato necessariamente di un impianto di ventilazione forzata.

Estensione immobile

Foglio 31, Particella 2228-2231 cat. A5 = 71 mq

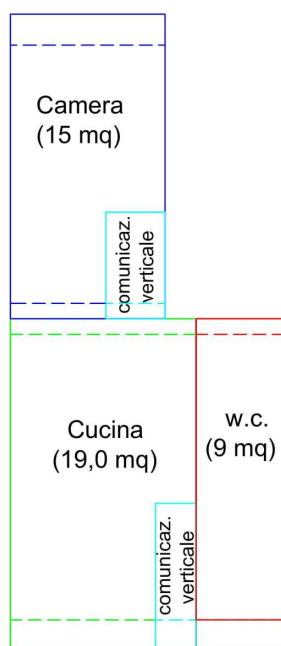
COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici:

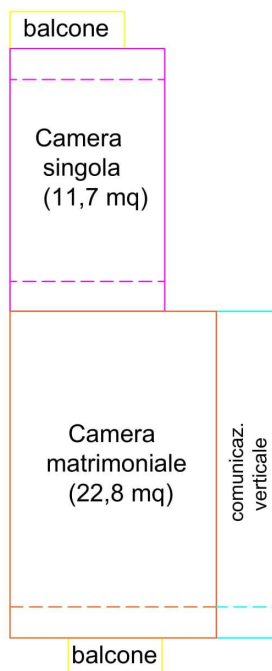
Foglio 31 - Particelle 2228 – 2231	PIANO T - 1
------------------------------------	-------------

- Abitazione di tipo economico

PIANO
TERRA



PIANO
PRIMO



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

Per l'immobile in oggetto non esistono documenti attestanti le prestazioni energetiche dell'edificio e la relativa classe di efficienza energetica

In conseguenza dell'**ASSENZA DI IMPIANTO, l'esperto relazionante**, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.22244, in ottemperanza alla normativa vigente (D.lgs. 192/05 e s.m.i.) **sarebbe nelle condizioni di poter predisporre la relativa certificazione energetica, di un edificio ideale, della durata di 10 anni, per cui si rimette al giudizio del Signor Giudice per espletare tale mandato.**

Certificazione di idoneità statica

Da attestazione rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia (EN), si rappresenta che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa all'idoneità statica dell' immobile in oggetto.

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, è stata riscontrata la presenza di una caldaia a pellet. Per

quanto la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza uno scaldabagno elettrico di cui non si hanno le specifiche tecniche.

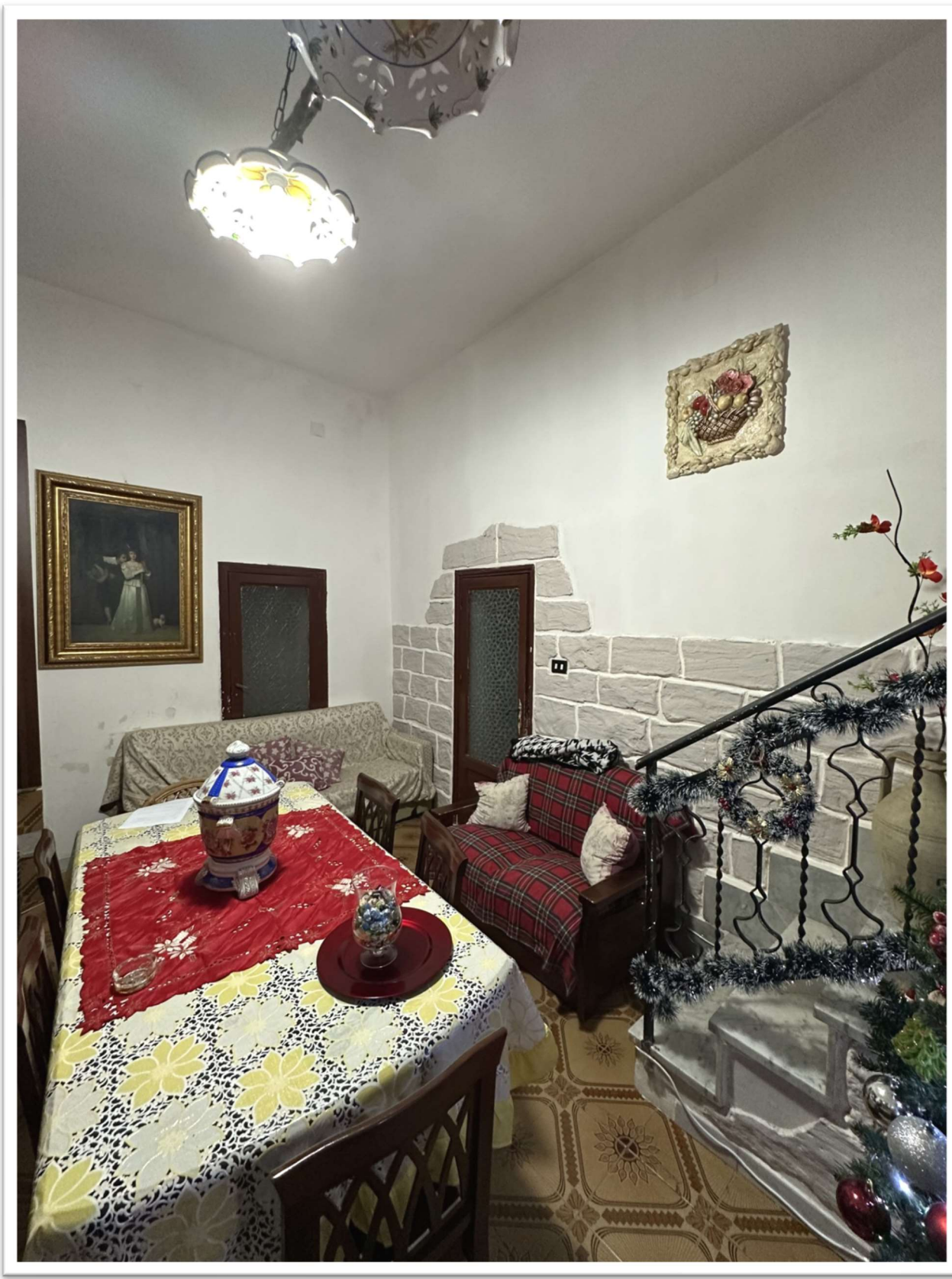
Rilievo fotografico

Nella data dell'inizio operazioni peritali, veniva effettuato dall'esperto, congiuntamente con il Custode nominato dal Tribunale di Enna, Dott. GANGI FILIPPO, il sopralluogo, presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie. Sono state scattate varie fotografie.

Foglio 31 Particella 2228-2231 – piano Terra - Primo (Via Giuseppe Toniolo 42)



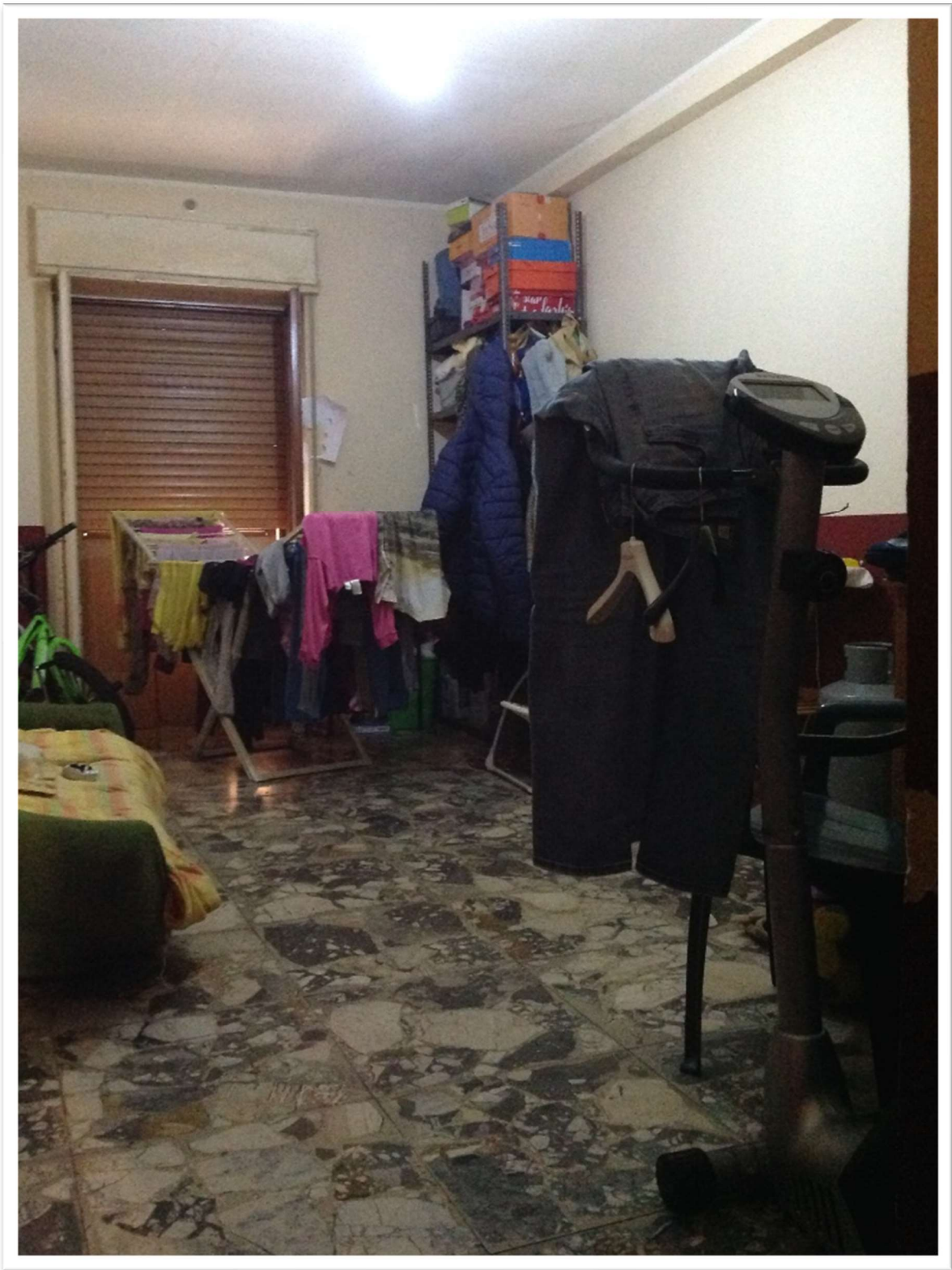
(FOTO 1)



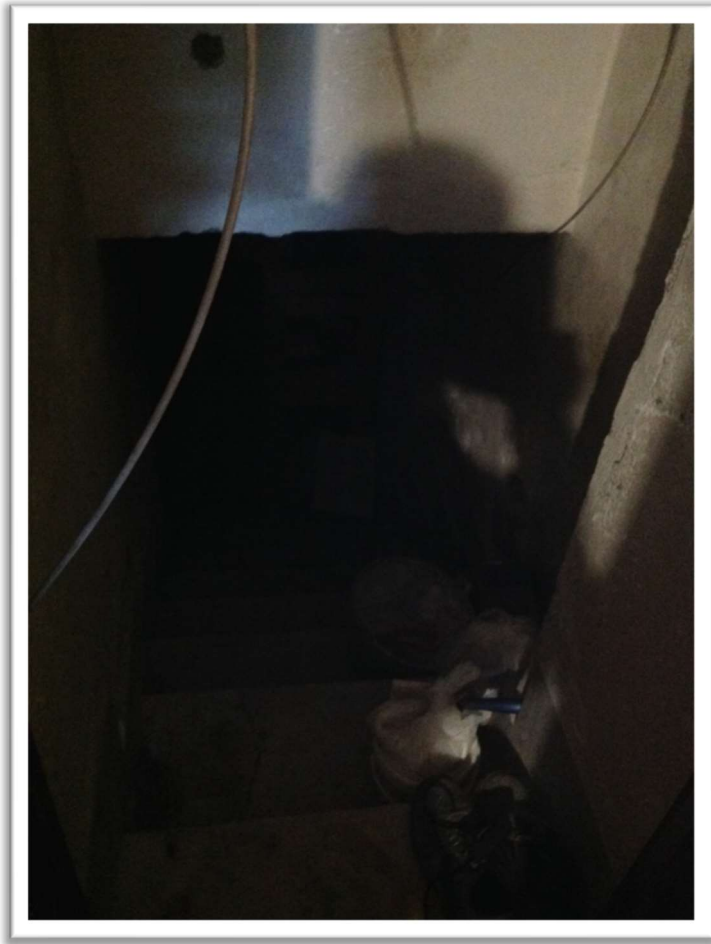
(FOTO 2)



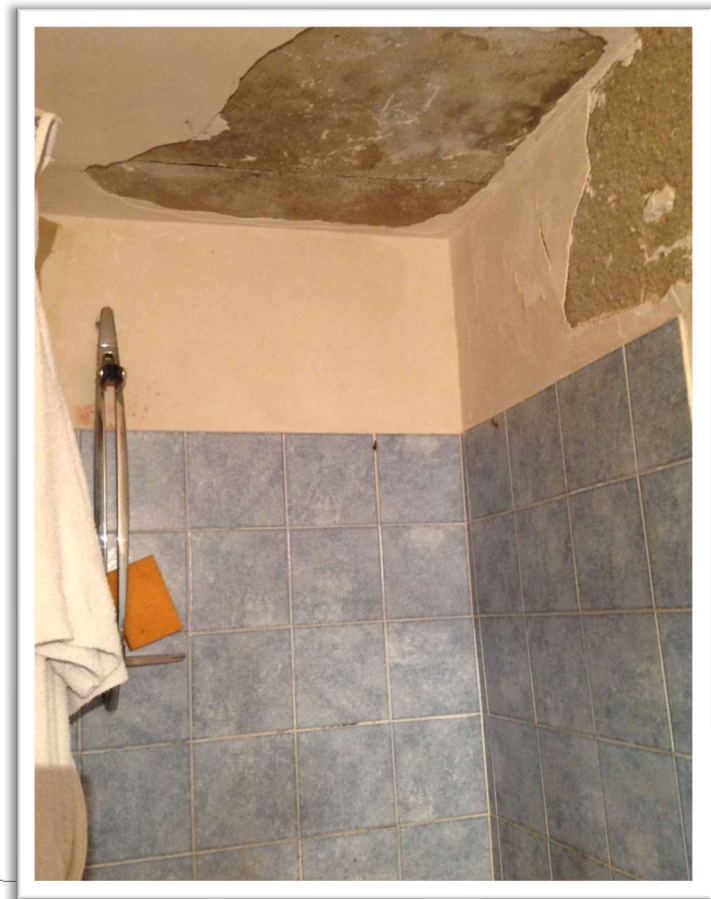
(FOTO 3)



(FOTO 4)

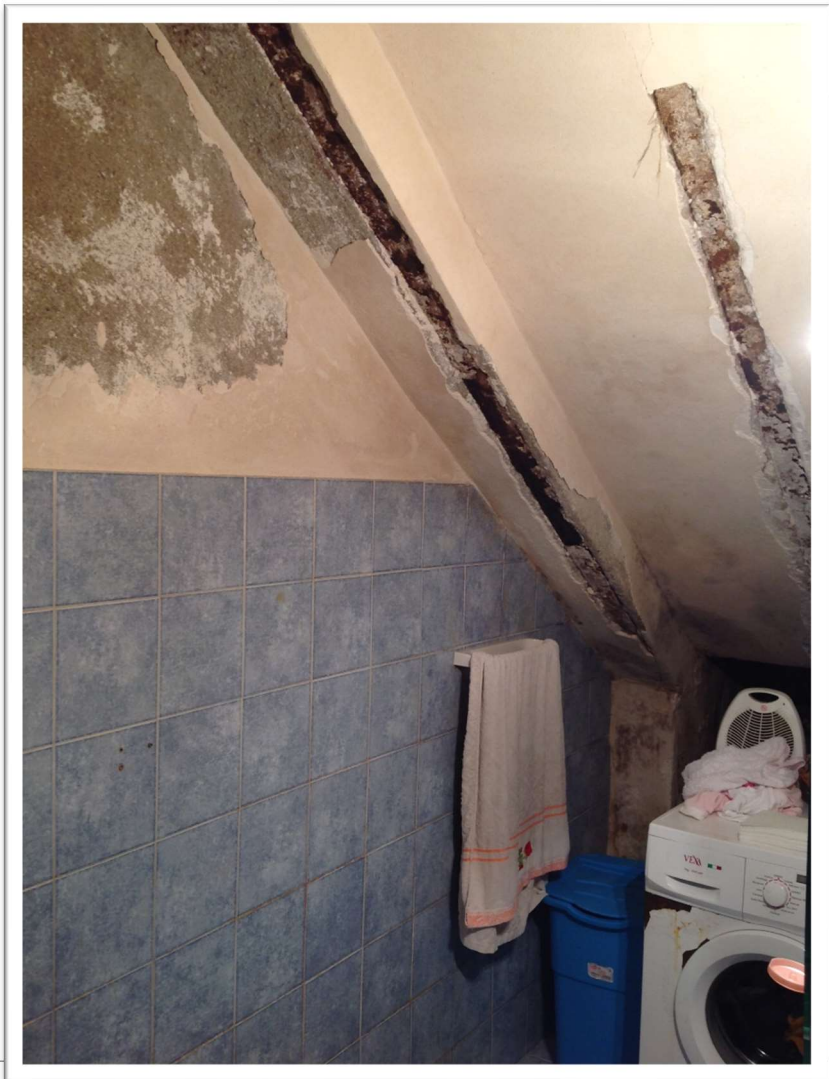


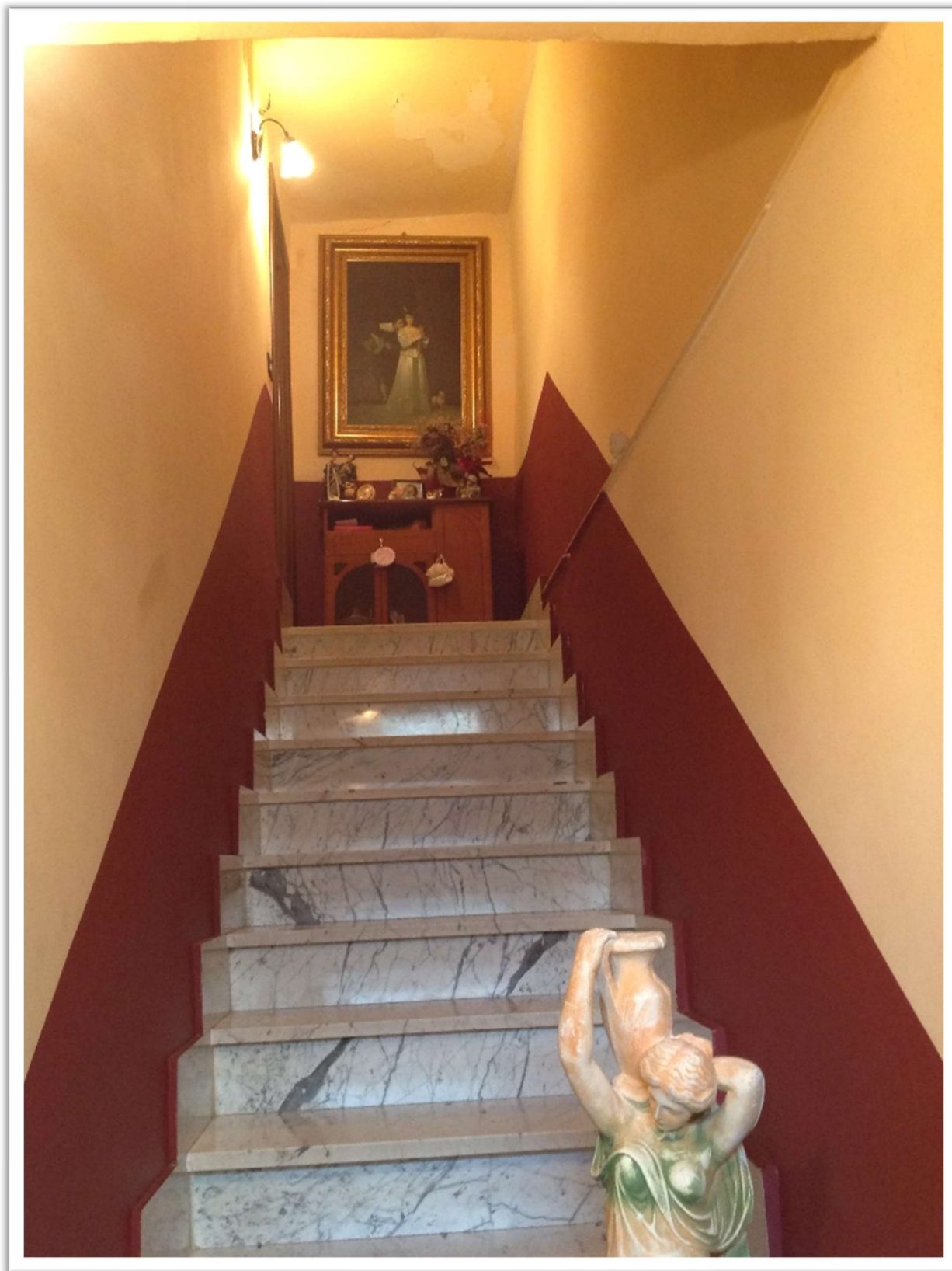
(FOTO 5 - 6)



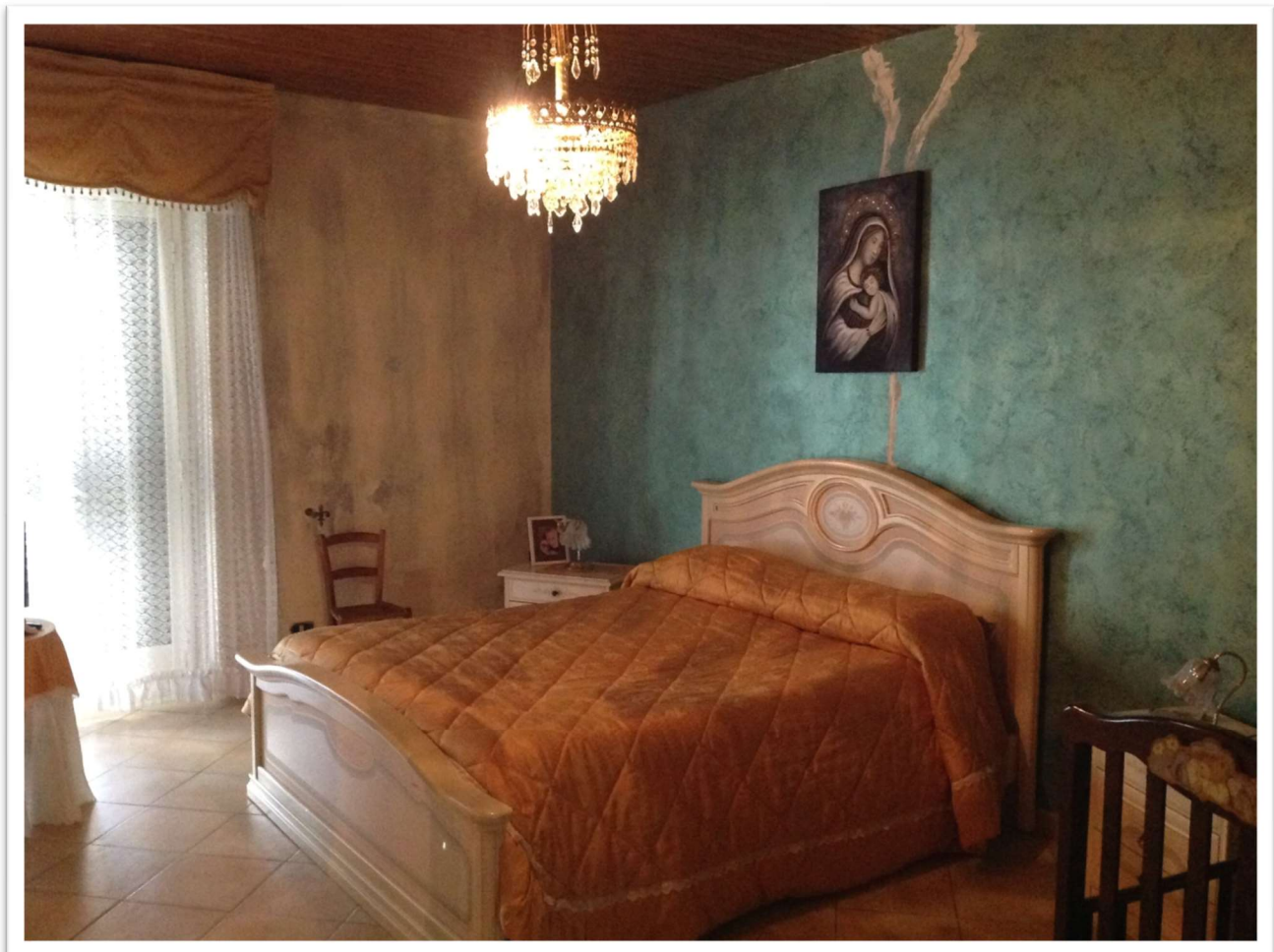


(FOTO 7 - 8)

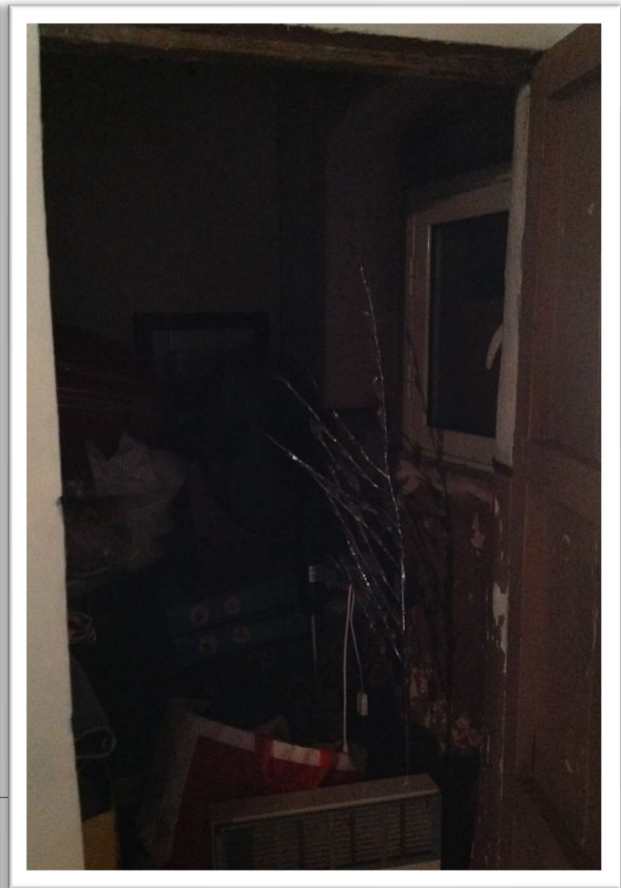


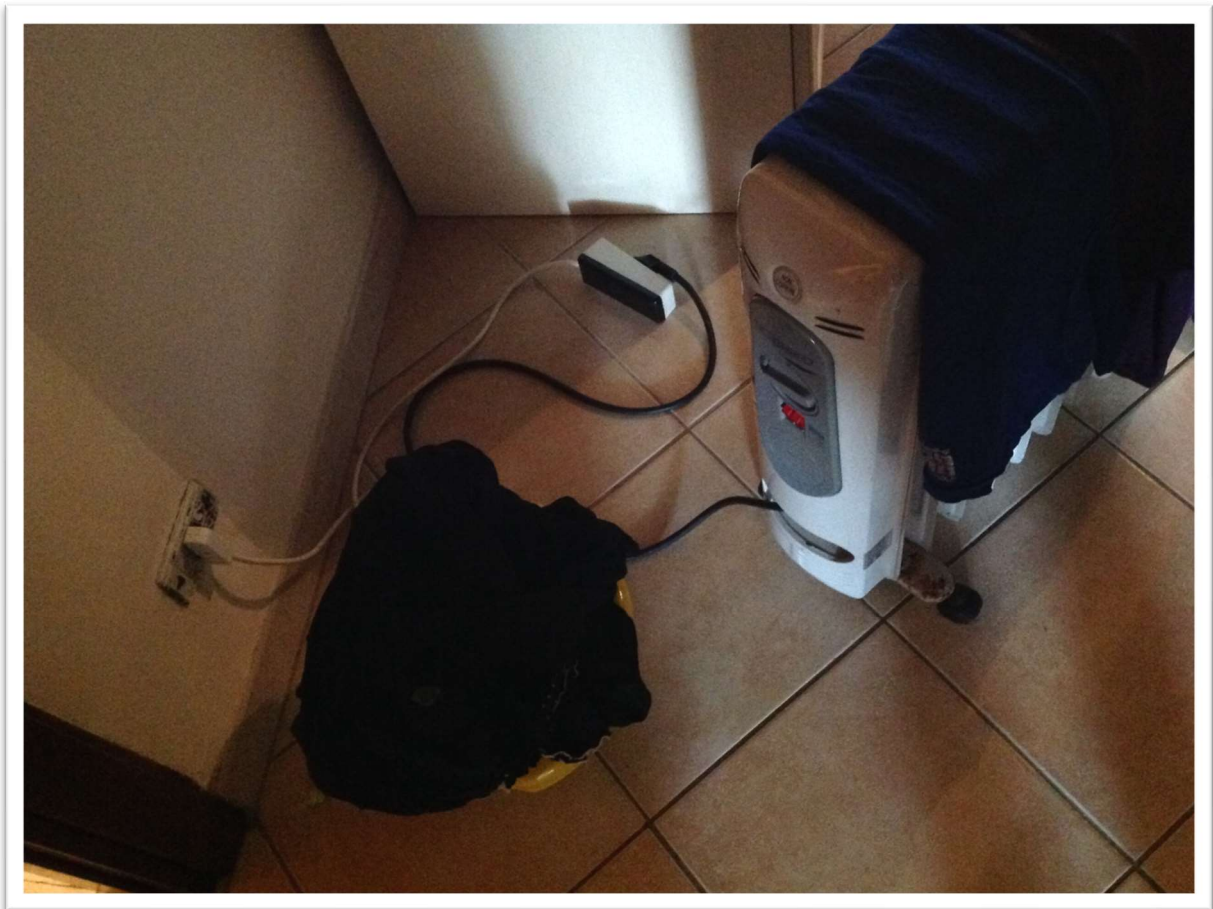


(FOTO 9)

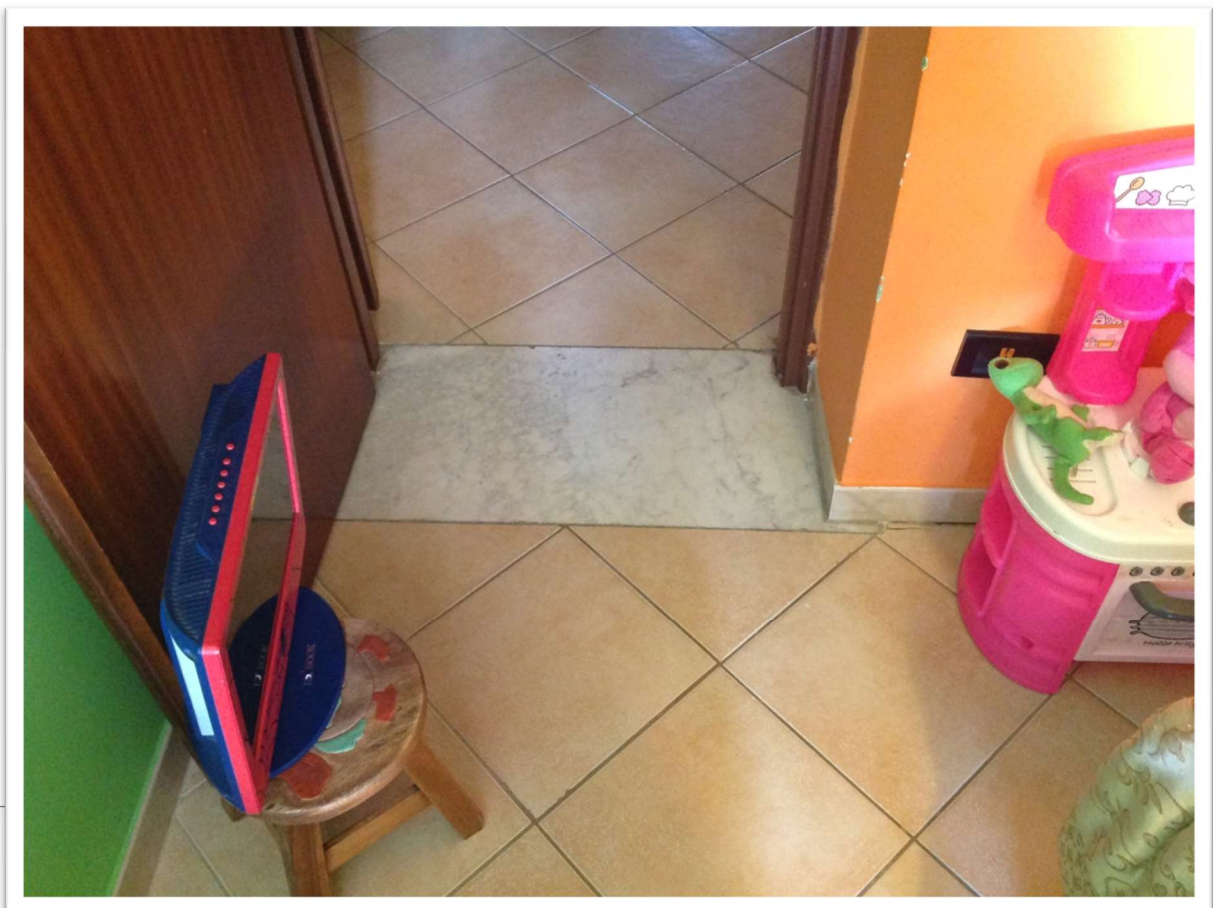


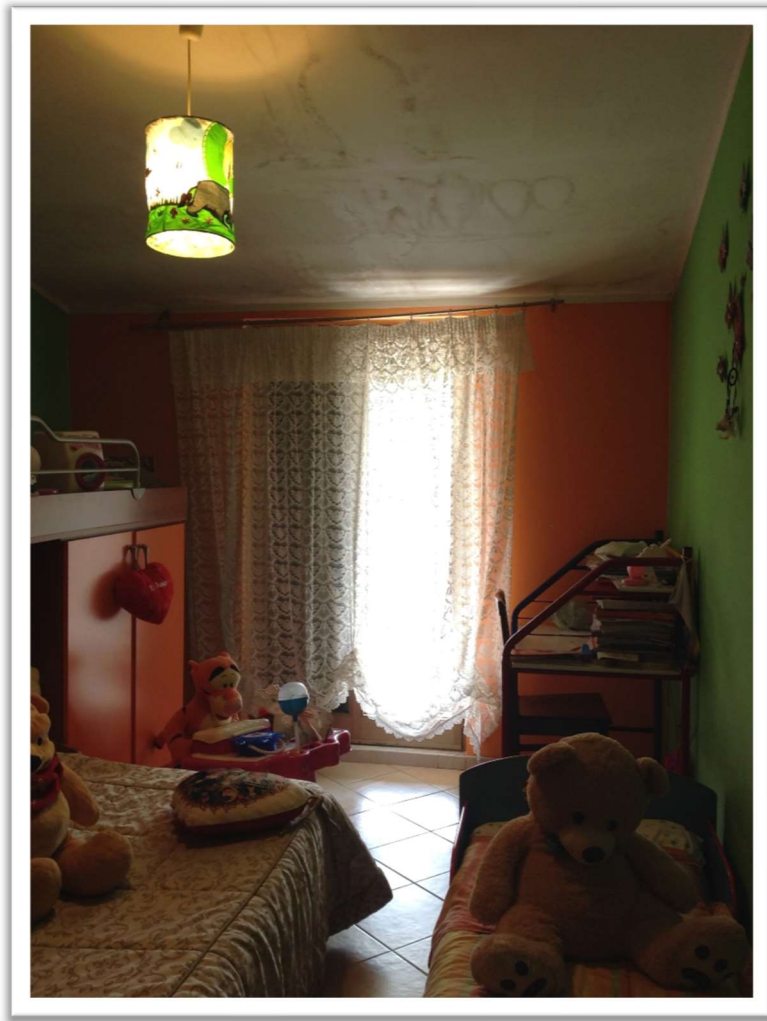
(FOTO 10 - 11 - 12)





(FOTO 13-14)





(FOTO 15 – 16)



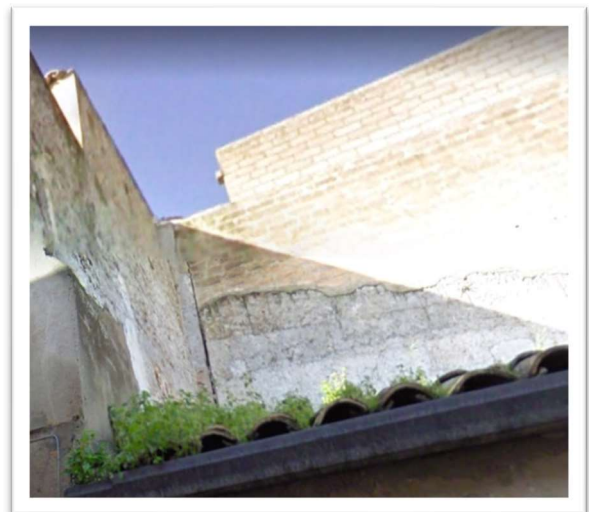


(FOTO 17 – 18)





(Via Fruscione n. 39)
(FOTO 19 - 20 - 21)



- 3 - STATO OCCUPATIVO

Detenzione del bene

All'atto del sopralluogo il bene in esame era occupato direttamente dai debitori esecutati, pertanto, l'immobile è nella piena disponibilità degli stessi, utilizzato quale abitazione principale.

Contratti di locazione

Non si hanno contratti di locazione in essere, relativamente all'abitazione pignorata.

- 4 - PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza

Il bene oggetto di questa procedura risulta di esclusiva proprietà dei debitori, con regolare **ATTO di COMPRAVENDITA** (06/12/2011) rep. 241492 trascritto il 28/12/2011 ai nn.9224.1/2011. Il diritto sul bene è in capo ai debitori.

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:

- a [REDACTED]
coniugi in regime di comunione legale dei beni,
i beni di cui al Foglio 31, Particella 2228 - 2231
sono pervenuti, in ragione di ½ ciascuno, per acquisto con
atto di compravendita del 28/12/2011
da [REDACTED]
in ragione di 1/1 piena proprietà.
- a [REDACTED]
i beni di cui al Foglio 31, Particella 2228 - 2231
sono pervenuti, in ragione di 1/1 piena proprietà, per acquisto con
atto di compravendita del 23/02/2001
da [REDACTED]
in ragione di 1/1 piena proprietà.
- a [REDACTED]
i beni di cui al Foglio 31, Particella 2228 - 2231
sono pervenuti, in ragione di 1/1 nuda proprietà, per acquisto con
atto di donazione del 15/09/1989
da [REDACTED]
in ragione di 1/1 usufrutto,
in ragione di 1/1 proprietà.

- 5 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Vincoli a carico dell'acquirente

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.
-

Vincoli a carico della procedura

Si riscontrano le seguenti formalità, da cancellare al momento della vendita.

Dall' **ispezione ipotecaria** si rileva che in capo ai debitori sono presenti le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI**

riferite a:

Foglio 31, Particelle 2228 - 2231

- **ISCRIZIONE** del 27/03/2014

(Registro Generale n. 2329, Registro Particolare n. 91)

notaio : Barresi Aldo

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

con atto n. 32753 / 16242 del 25/03/2014

A FAVORE:

INTESA SANPAOLO s.p.a.

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **TRASCRIZIONE** del 02/11/2020

(Registro Generale n. 7032, Registro Particolare n. 5261)
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna

ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

del 21/07/2020 rep. 354/2020

A FAVORE:

INTESA SANPAOLO s.p.a.

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

quali datori di ipoteca sulla quota di ½ ciascuno, in piena proprietà,
in regime di comunione legale dei beni.

• **TRASCRIZIONE** del 12/09/2025

(Registro Generale n. 6692, Registro Particolare n. 5801)
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna

ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

del 27/08/2025 rep. 952/2025

A FAVORE:

YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV),

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di ipoteca sulla quota di ½ ciascuno, in piena proprietà,
in regime di comunione legale dei beni.

- 6 - CONDOMINIO

Spese di gestione condominiale, vincoli condominiali e accessibilità

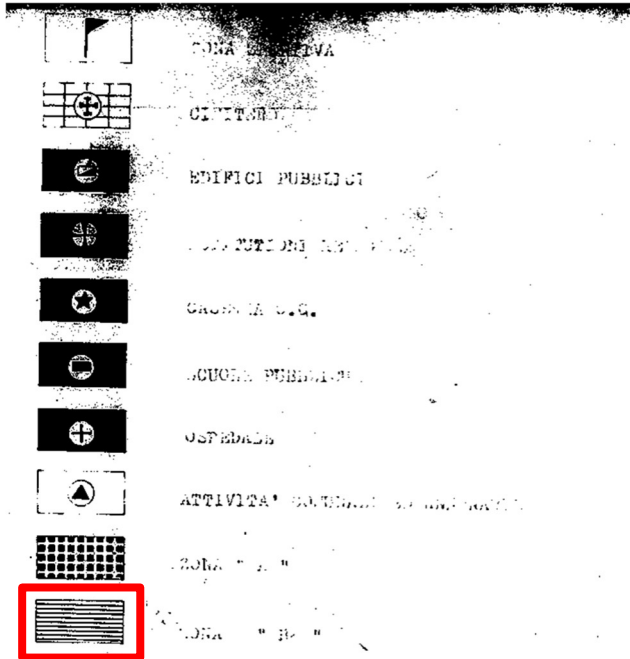
L'immobile di causa non risulta un condominio per cui non è presente un amministratore condominiale.

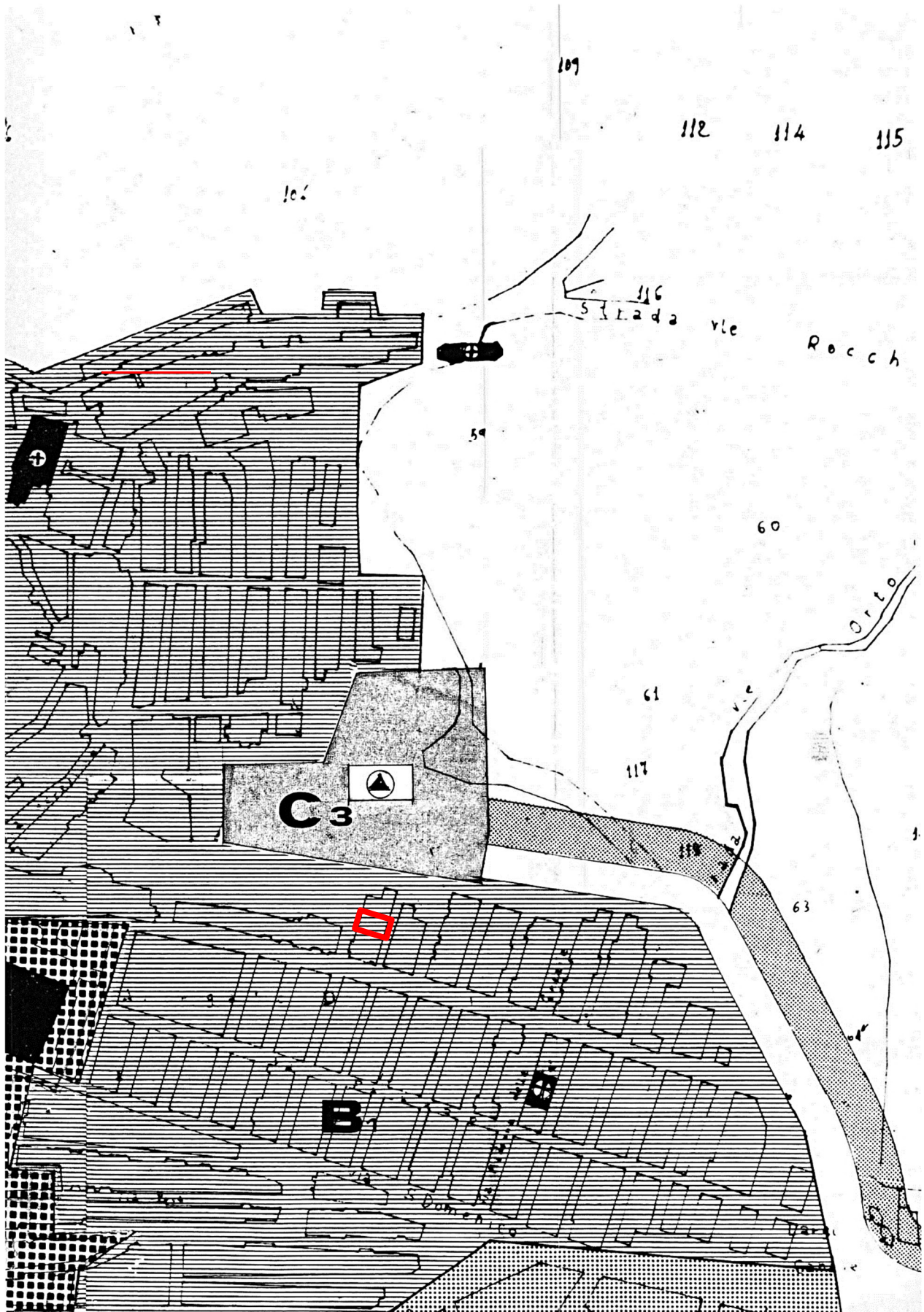
L'abitazione civile, sorgendo alla quota stradale, risulterebbe accessibile a soggetti con difficoltà motorie per il solo piano terra, se solo non vi fossero dei gradini all'ingresso che ne pregiudicano l'accesso ai diversamente abili.

- 7 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

A seguito di richiesta dello scrivente inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, è stata rilasciata certificazione in merito all'immobile, in relazione alla quale si evince che nel vigente Piano di Fabbricazione, approvato con D.A. n.273 del 31/12/1976, le particelle catastali, oggetto di pignoramento, ricadono in **zona "B1" Parti del territorio interamente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.**

Piano di Fabbricazione comune di Pietraperzia





NOTE ESPERTO 2:

A. Titoli Edilizi

Stante alla superiore attestazione, l'esperto non è nelle condizioni di poter dimostrare l'eventuale regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

Si può tuttavia ipotizzare che la costruzione dell'immobile risalga a prima del 1967. Alla luce della normativa vigente, ed in particolare Legge 47/85, si potrebbe considerare l'immobile regolare.

Si fa presente inoltre che l'unico dato reperibile presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Pietraperzia è rappresentato da un'istanza di allaccio fognario dell'unità immobiliare interessata.

➤ CERTIFICATO ABITABILITÀ

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

a. Non esistono dichiarazioni di abitabilità dell'immobile in oggetto.

b. Non esistono vincoli preordinati all'espropriazione

c. Foglio 31 part. 2228 -2231 - zona “ B1 ”

d. Opere parzialmente abusive

Stante la carenza di documentazione edilizia urbanistica reperita, non si può indicare al momento se vi sono opere abusive.

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. Non sono presenti opere fisse abusive.

Conformità catastale

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sono state riscontrate irregolarità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti, ad eccezione di quanto comunicato sopra.

- 8 - CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Foglio 31, part. 2228 -2231 A/5=**71 mq superficie** (**71 mq** consistenza)

- 9 - STIMA

- Criteri di stima -

- IMMOBILE -

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

1. SINTETICO-COMPARATIVO

2. ANALITICO

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

1. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La stima dell'immobile 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 quello 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 nelle adiacenze del territorio di Pietraperzia (Barrafranca e Piazza Armerina) , 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'Agazia del Territorio.

2. STIMA ANALITICA

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull' immobile ottenuta per via analitica, sulla base dei **canoni di locazione**;

Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei due criteri di stima sono illustrati sotto:

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 dell'immobile oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nei comuni limitrofi a Pietraperzia (EN).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

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

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:

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

valore min. di 270 €/mq e max di 400 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Pietraperzia (EN),

in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1

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 del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, 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 50cm, 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 (riferiti all'ultima analisi dell'anno 2025 semestre 1) risulta che il valore di mercato in euro /mq per :

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

valore min. di 260 €/mq e max di 390 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Pietraperzia (EN) ,

in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1

oscilla tra i valori sopra indicati.

IN DEFINITIVA:

il valore medio risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

Agenzie Immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare,

è pari a:

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

valore min. di 265 €/mq e max di 395 €/mq

VALORE MEDIO = 330 €/mq

TUTTAVIA:

il bene in oggetto, pur risultando ubicato in un contesto urbano centrale, presenta singoli **elementi** (critiche condizioni strutturali, stato di conservazione e infelice ubicazione del w.c. nel sottoscala, in condizioni precarie e privo di aperture), che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

- **Lavori di rimozione umidità**
- **Lavori di ristrutturazione per risanare le lesioni a parete e pavimento.**

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

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

300 €/mq

per cui:

SUPERFICIE INTERNA: 71 mq

TOTALE 71,00 mq x 300€/mq = 24.850,00 €

VALORE 1 = 21.300,00 €

2. STIMA ANALITICA

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

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita 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.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'**Agenzia delle Entrate** l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

valore min. di 1,1 €/mq e max di 1,5 €/mq

riferita allo stato conservativo NORMALE.

VALORE MEDIO = 1,3 €/mq

Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile, il valore medio determinato dall'esperto è lievemente inferiore, pari a:

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/5)

1,1 €/mq

Si ottiene:

ABITAZIONI di TIPO ECONOMICO

1,1 €/mq x 71,0 mq = 78,10 €

VALORE 2: 78,10 €

In questi casi è certamente attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, corretto dall'esperto per le considerazioni inerenti allo stato di fatto. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = 78,10 \text{ €/mese}$
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$
(investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{78,10 \times 12}{0,04} = 23.430,00 \text{ €}$$

VALORE 2 = 23.430,00 €

RIEPILOGO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE n.66/25

Riepilogando quindi i **due risultati** dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, 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**:

VALORE 1 = 21.300,00 €

- Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** dell'immobile attraverso i **canoni di locazione**:

VALORE 2 = 23.430,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = \mathbf{22.365,00 \text{ €}}$$

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

VALORE: € 22.365,00

A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile (w.c. a piano terra):

Si ipotizza un ammontare di circa **2.365,00 €**

IN CONCLUSIONE: il valore definitivo stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile è:

VALORE FINALE di STIMA: 20.000,00 €

- 10 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

- 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene in oggetto, come sopra evidenziato nella sua descrizione generale, **risulta trasferibile** singolarmente tramite una vendita in **UNICO LOTTO**.

- 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 (non provvista di autorimessa)**

- c. **L' immobile** 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: SPESE

7) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 63 pagine, 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 04/01/2026

Dott. Ing. Arch. Vitali Gianluca



Gianluca Vitali