

**TRIBUNALE DI ENNA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 40/2025 R.G.Es.**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna*

## Indice della relazione

<b>A. Premessa</b>	3
<b>B. Svolgimento delle operazioni di consulenza.</b>	3
<b>C. Elenco immobili interessati dalla procedura fallimentare</b>	3
<b>1. Identificazione dei beni immobili oggetto dell'incarico</b>	4
<b>2. Descrizione dei beni</b>	5
<b>3. Stato occupativo</b>	9
<b>4. Provenienza</b>	10
<b>5. Vincoli ed oneri giuridici</b>	11
<b>6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente</b>	13
<b>7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale</b>	13
<b>8. Consistenza</b>	16
<b>9. Stima</b>	17
<b>10. Congruità canone di locazione</b>	19
<b>11. Giudizio di divisibilità</b>	20
<b>Conclusioni</b>	21

**A. Premessa.**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Agira (EN) in vicolo Clelia n. 3 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 40/2025 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 16/06/2025, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

**B. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 22/07/2025, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, le planimetrie degli immobili e in data 23/09/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, le visure ipotecarie fissate per il giorno 23 del mese di Luglio 2025 alle ore 10.30, congiuntamente al custode giudiziario, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima e tali operazioni venivano espletate, alla presenza del custode giudiziario e di una terza persona estranea alla procedura che consentiva l'ingresso all'immobile, attraverso rilievi metrici e fotografici.

**C. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA.**

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rileva che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva n. 40/2025 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti che vengono elencati secondo l'ordine riportato nella certificazione notarile dallo scrivente consultata:

**Immobile A:** abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza Armerina (EN), Fg. 129, Part. 373, Sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;

**Immobile B:** magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), Fg. 129, Part. 373, Sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati**

**catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali**

**via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i**

**manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la **proprietà o un****

**altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita**

**dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è**

**in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)**

**a tal fine provvederà a acquisire:**

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

**- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato**

**contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR**

**396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di**

**residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR**

**396/2000;**

**qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione****

**legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione**

**informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a**

**nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;**

**Immobile A:** abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 373, sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;

**Immobile B:** magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 373, sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;

	L'abitazione, insieme al garage, fanno parte dello stesso stabile composto da un	
	piano seminterrato e il sovrastante piano rialzato e vi si accede da via Giovanni	
	Pascoli 2, sia attraverso un cancello pedonale che attraverso un cancello carrabile	
	che consente l'ingresso di autovetture, le quali attraverso una rampa di accesso	
	trovano posto nel sottostante garage e questo lotto di terreno, di circa 1.200,00 mq.	
	che circonda lo stabile, confina da tre lati con altre ditte e con un lato su via	
	pubblica.	
	Si segnala inoltre che con variazione del 20/06/2013 (Pratica n. EN0083201 in atti	
	dal 20/06/2013 bonifica identificativo catastale (n. 50404.1/2013)) la particella 373	
	è divenuta 678 motivo per cui da ora in avanti ambedue gli immobili saranno	
	identificati con questa particella.	
	<u>Il pignoramento riguarda il diritto di proprietà per l'intera quota e il bene è di</u>	
	<u>esclusiva proprietà del solo debitore esecutato</u>	
	<u>1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali</u>	
	<u>ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di</u>	
	<u>dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;</u>	
	<u>Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo e verifica sono corrispondenti, a</u>	
	<u>parte la diversa particella catastale, con quelli emergenti dai certificati in atti.</u>	
	<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	
	<u>a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni</u>	
	<u>facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del</u>	
	<u>cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la</u>	
	<u>composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti</u>	
	<u>caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza</u>	
	<u>di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento</u>	
		5

*delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi:*

**Immobilabile A:** abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;

**Immobilabile B:** magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;

L'abitazione, insieme al garage, fanno parte dello stesso stabile composto da un piano seminterrato e il sovrastante piano rialzato e vi si accede da via Giovanni Pascoli 2, sia attraverso un cancello pedonale che attraverso un cancello carrabile che consente l'ingresso di autovetture, le quali attraverso una rampa di accesso trovano posto nel sottostante garage.

Lo stabile, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 1 Km da Piazza Generale Cascino (centro storico di Piazza Armerina), è stato realizzato intorno alla fine degli anni 70, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un appena sufficiente stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento, realizzati con serrande in legno dalla parte esterna e in alluminio da quella interna, si presentano in un mediocre stato di conservazione.

All'abitazione vi si accede, attraverso un ampio spazio interno costituito da una porzione di terreno che gira intorno a tutta l'abitazione e che ad essa appartiene e che allo stato attuale risulta totalmente incolto è in stato di abbandono, e da questi, attraverso una piccola rampa di scala esterna si accede a questo piano che risulta essere rialzato di circa un metro rispetto al piano di campagna.

Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 255,00 mq. e due verande-balconi della superficie complessiva di 26,40 mq. e un'altezza di 3,00 m. per tutto

	l'appartamento a meno di una stanza, posta subito al di sopra dell'accesso al	
	sottostante garage, che presenta un'altezza di 1,50 m. e motivo per cui è destinata a	
	ripostiglio.	
	All'appartamento vi si accede da una piccola rampa di scale esterne, rialzata di circa	
	un metro rispetto al piano di campagna, che conduce ad una veranda esterna e dalla	
	quale si accede all'interno dove è posto un ingresso di 17,85 mq. dal quale è	
	possibile accedere sulla destra ad un ambiente destinato a un piccolo studio di 16,00	
	mq. ed alla destra ad un altro ambiente di 18,60 mq. destinato ad una piccola	
	palestra domestica ed accanto ad essa vi è ubicato un salone di 27,00 mq..	
	Posti di fronte l'ingresso vi sono due accessi, uno che conduce al vano scala da cui	
	si accede al sottostante garage e al sottotetto e uno che immette nell'altra parte della	
	abitazione da cui, attraverso un disimpegno di 21,40 mq. è possibile accedere alla	
	sinistra a un ripostiglio di 8,40 mq. che è in diretto contatto con un ambiente posto	
	sopra l'ingresso carrabile dell'altezza di 1,50 m. e della superficie di 10,40 mq. ed	
	inoltre si segnala che in fondo al disimpegno è posta un'altra rampa che conduce al	
	retro dell'abitazione.	
	Alla destra del disimpegno sono posti in sequenza oraria un soggiorno di 21,10 mq.,	
	una cucina di 22,40 mq., una lavanderia da 6,10 mq. ed un bagno di 6,60 mq. per	
	finire con un ambiente destinato a camera da letto di 22,30 mq. con accesso	
	indipendente all'altra veranda e una stireria di 13,80 mq.	
	Si segnala inoltre che nella planimetria castale rinvenuta vi è rappresentato uno	
	schizzo che sembra indicare la presenza di un manufatto realmente esistente che era	
	destinato a forno della superficie di circa 23,00 mq.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione sia	
	per quanto riguarda la pavimentazione, per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
		7

	nonché per la piastrellatura del bagno, della lavanderia e della cucina che si	
	presentano anch'esse in un mediocre stato di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura	
	mediocre e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Nello stesso stabile vi è ubicato il piano sottotetto ed il piano destinato a magazzino	
	e garage che presenta una superficie lorda di 283,00 mq. e che risulta come detto in	
	diretto contatto con l'abitazione soprastante, attraverso una rampa di scale interna, e	
	per la destinazione a cui è adibito si presenta anch'esso in un mediocre stato di	
	conservazione soprattutto in virtù del fatto che le pareti perimetrali di esso	
	necessiterebbero di una bonifica in quanto ammalorate dall'umidità di risalita	
	dovuta al fatto che questo poggia direttamente, essendo seminterrato, sul piano di	
	campagna.	
	Si sottolinea infine che lo stabile come ampiamente ripetuto e privo di vano	
	ascensore e che non necessita di bonifica da rifiuti tossici o nocivi.	
	<b>b) <u>descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è</u></b>	
	<b><u>ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita:</u></b>	
	Lo stabile, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, che si trova ubicato a	
	circa 1 Km da Piazza Generale Cascino (centro storico di Piazza Armerina), è stato	
	realizzato intorno alla fine degli anni 70, con struttura intelaiata in c.a., che non	
	presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica.	
	<b>c) <u>acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta</u></b>	
	<b><u>(anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla</u></b>	
	<b><u>prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di</u></b>	
	<b><u>vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile</u></b>	
	<b><u>necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non</u></b>	
		8

	<i>necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto</i>	
	<i>in perizia;</i>	
	<u>Si è redatto l’APE, per il solo appartamento, e viene allegato alla presente in quanto</u>	
	<u>non presente.</u>	
	<b>d) <i>acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;</i></b>	
	<u>Non si è reperito il certificato di idoneità statica</u>	
	<b>e) <i>acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di</i></b>	
	<i>installazione di impianti all’interno degli edifici ove presente;</i>	
	<u>Non si è potuto reperire documentazione tecnica e amministrativa in materia di</u>	
	<u>installazione di impianti.</u>	
	<b>f) <i>corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall’immobile, esterno ed</i></b>	
	<i>interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le</i>	
	<i>targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e</i>	
	<i>facilmente riconducibili agli esecutati.</i>	
	La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati viene	
	direttamente allegata alla presente in formato digitale.	
	<b>3. STATO OCCUPATIVO</b>	
	<u><i>referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del</i></u>	
	<u><i>titolo in base al quale è occupato, verificando presso l’Agenzia delle Entrate</i></u>	
	<u><i>l’esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del</i></u>	
	<u><i>pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l’esperto dovrà</i></u>	
	<u><i>verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il</i></u>	
	<u><i>corrispettivo, la data di scadenza per l’eventuale disdetta (qualora tale data sia</i></u>	
	<u><i>prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell’esecuzione), l’eventuale</i></u>	
	<u><i>data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.</i></u>	
		9

Gli immobili, allo stato attuale, risultano essere occupati saltuariamente e a titolo gratuito da una terza persona estranea alla procedura.

#### **4. PROVENIENZA**

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato per l'intera piena proprietà per successione giusto testamento olografo Repertorio n. 10123 il quale risulta non trascritto.

Risulta trascritta in data 18/01/2013 accettazione espressa di eredità, da parte del debitore esecutato, nascente da atto del 15/01/2013 trascritto il 18/01/2013 Registro Particolare 431 Registro Generale 506.

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

Risulta trascritta in data 18/01/2013 accettazione espressa di eredità, da parte del debitore esecutato, nascente da atto del 15/01/2013 trascritto il 18/01/2013 Registro Particolare 431 Registro Generale 506.

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

Al soggetto, che ha donato per successioni i beni oggetto di pignoramento al debitore esecutato, il terreno su cui sono stati edificati gli immobili era pervenuto

per atto di compravendita del 29/12/1973 Numero di repertorio 5520 trascritto il 28/01/1974 nn. 959/920 da potere di terzi.

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Nulla da segnalare.

• domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

Nulla da segnalare.

• convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

Nulla da segnalare.

• 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;

Nulla da segnalare.

• 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

	<i>pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione</i>	
	<i>da tali pesi;</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<i>verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle</i>	
	<i>cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<i>5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al</i>	
	<i>pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le</i>	
	<i>ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente</i>	
	<i>sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):</i>	
	<i>• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora</i>	
	<i>gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata</i>	
	<i>restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi,</i>	
	<i>soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo</i>	
	<i>inferiore al ventennio;</i>	
	<i>verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure</i>	
	<i>esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai</i>	
	<i>RR.II.);</i>	
	<b>Immobile A:</b> abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;	
	<b>Immobile B:</b> magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;	
	Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna è emerso che sugli	
	immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
		12

	<b>1. <u>ISCRIZIONE nn. 9159/1248 del 29/09/2009</u></b> nascente da ipoteca volontaria -	
	conc.ne a garanzia di mutuo del 23/09/2009;	
	<b>2. <u>TRASCRIZIONE nn. 4047/3540 del 03/06/2025</u></b> nascente da atto esecutivo o	
	cautelare - verbale di pignoramento immobili del 02/05/2025.	
	<b>6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	
	<i>qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione</i>	
	<i>condominiale informazioni:</i>	
	<i>- sui millesimi dell'unità,</i>	
	<i>- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza</i>	
	<i>del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il</i>	
	<i>relativo debito non sia ancora scaduto,</i>	
	<i>- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e</i>	
	<i>nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).</i>	
	<i>- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al</i>	
	<i>bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,</i>	
	<i>- su eventuali problematiche strutturali,</i>	
	<i>acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di</i>	
	<i>conformità degli impianti se presenti.</i>	
	<b>Immobile A:</b> abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;	
	<b>Immobile B:</b> magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;	
	Nulla da segnalare in quanto trattasi di abitazione singola.	
	<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE</b>	
	<i>verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti</i>	
		13

	<i>di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<i>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;</i>	
	Lo stabile oggetto di stima è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 73 del 06 Febbraio 1975 e successiva variante n. 95 dell'01 Dicembre 1978.	
	Dalla verifica degli allegati architettonici reperiti presso gli uffici tecnici comunali di Piazza Armerina, ed alla presente allegati, è emerso che il progetto autorizzato con la sopracitata concessione è completamente difforme sia dalla planimetria catastale reperita che dallo stato di fatto, in quanto il progetto autorizzativo prevedeva la costruzione di un altro piano, non realizzato ma di fatto un sottotetto, e in questo oltretutto non vi è la presenza né della rampa di accesso al sottostante garage né la presenza del vano scala interno che mette in contatto i vari ambienti dell'edificio ed inoltre si è constatato che la distribuzione interna degli spazi, allo stato di fatto, è completamente difforme da questo progetto.	
	Si evidenzia inoltre che, il manufatto riscontrato nella parte retrostante dell'abitazione di circa 23,00 mq. non è riportato nel progetto autorizzativo, motivo per cui è da ritenersi completamente abusivo.	
		14

*b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile:*

Lo stabile possiede la dichiarazione di agibilità del 03/01/1979 con Protocollo n. 14290.

*c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione:*

Nulla da segnalare.

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

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

*- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative*

*sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi:*

**Immobile A:** abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 678, sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;

**Immobile B:** magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 678, sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, facenti parte dello stabile, alla fine della sua regolarizzazione è possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria che consenta di sanare tutte le difformità, anche quelle interne, riscontrate tra lo stato di fatto e il progetto autorizzativo ed i costi complessivi che saranno delineati sia da spese tecniche che da quelle amministrative, oltre alla redazione di una nuova docfa per migliore rappresentazione grafica, si possono quantificare ad oggi in circa € **10.000,00** a cui vanno aggiunti altri € **5.000,00** che servono per la demolizione del manufatto di circa 23,00 mq. presente sul terreno, ma non autorizzato.

## **8. CONSISTENZA**

*Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.*

**Immobile A:** abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 678, sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a quella lorda pari a 255,00 mq. a cui vanno aggiunti il 20% della superficie dei balconi-verande esterni di 26,40 mq per un totale complessivo di **260,28 mq.**

**Immobile B:** magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza

Armerina (EN), fg. 129, part. 678, sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;

La superficie commerciale del garage è pari a quella della superficie lorda per un totale di **283,00 mq.**

## 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.

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia

del Territorio di Enna), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati

Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della

approfondita conoscenza dell'hinterland ennese e della maturata esperienza

personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto

della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima,

e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola

con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente

considerazione: il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare, il più

idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di

equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è

funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i

dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta

col procedimento di stima sintetico comparativo.

	<b>Immobile A:</b> abitazione di tipo civile censita al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 2, cat. A/2, vani 10,5;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un <b>valore di mercato pari a € 691,50</b> al metro quadrato di superficie	
	commerciale per cui il valore totale di mercato, dell' <b>immobile A</b> che ha una	
	superficie commerciale di <b>281,40 mq</b> , è pari a <b>691,50 €/mq x 260,28 mq. =</b>	
	<b>180.000,00 €.</b>	
	Si precisa che in questa valutazione si è tenuto in conto del fatto che lo stabile abbia	
	attorno una superficie di terreno di pertinenza di circa 1200 mq.	
	<b>Immobile B:</b> magazzini e locali di deposito censiti al C.F. del Comune di Piazza	
	Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 1, cat. C/2, mq. 252.;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un <b>valore di mercato pari a € 283,00</b> al metro quadrato di superficie	
	commerciale per cui il valore totale di mercato, dell' <b>immobile B</b> che ha una	
	superficie commerciale di <b>283,00 mq</b> , è pari a <b>283,00 €/mq x 283,00 mq. =</b>	
	<b>80.000,00 €.</b>	
	La somma del valore di mercato degli immobili A e B è pari a <b>260.000,00 €</b> e date	
	le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di	
	mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale	
	riduzione in una misura pari al 5 % del valore stimato si ha un valore pari a	
	<b>260.000,00 € x 0.95 = 247.000,00 €</b> a cui vanno sottratti le spese per la S.C.I.A in	
	sanatoria e la successiva variazione catastale e quella per la demolizione del	
	manufatto pari a <b>15.000,00 €</b> per cui si ha un <b>valore finale</b> pari a <b>247.000,00 € -</b>	
	<b>15.000,00 € = 232.000,00 €.</b>	
	<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	
		19

	<b>10.a)</b> <i>in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere</i>	
	<i>parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che</i>	
	<i>deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ</b>	
	<b>11.a)</b> <i>in caso di immobile pignorato solo per una quota, esprimere parere sul</i>	
	<i>giudizio di comoda divisibilità;</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<b>11.b)</b> <i>per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura</i>	
	<i>o con conguaglio;</i>	
	Nulla da segnalare.	
	<b>11.c)</b> <i>segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo</i>	
	<i>pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero</i>	
	<i>immobile valutato come sopra indicato;</i>	
	<i>– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione</i>	
	<i>identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali</i>	
	<i>relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –</i>	
	Lo <u>scrivente propone la vendita in un unico lotto così come di seguito specificato:</u>	
	<b><u>Lotto 1:</u></b>	
	<b><u>Immobile A:</u></b> abitazione di tipo civile sita in via Giovanni Pascoli, 2 censita al C.F.	
	del Comune di Piazza Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 2, cat. A/2, vani	
	10,5;	
	<b><u>Immobile B:</u></b> magazzini e locali di deposito sito in via Giovanni Pascoli, 2 censito	
	al C.F. del Comune di Piazza Armerina (EN), Fg. 129, Part. 678, Sub. 1, cat. C/2,	
	mq. 252.;	
		20

Il valore complessivo del **lotto 1** è pari a **232.000,00 €**

**Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: documenti vari, verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; copie concessioni edilizie e relativi allegati architettonici; planimetrie appositamente redatte in scala 1:100 ed elaborato fotografico.

Enna, 26/09/2025

Il C.T.U.

*Ing. Oreste Giglio*