



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 85 / 25 R.G. Es.

PERIZIA ESPERTO

copia PRIVACY

Stima dei beni pignorati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. NOTO NUNZIO

CREDITORE

DEBITORE

CUSTODE

Avv. TROVATO ANGELO

ESPERTO STIMA DEI BENI

Dott. Ing. Arch. VITALI GIANLUCA

MAIL: ing.arch.vitaligianluca@gmail.com

P.E.C.: gianluca.vitali1@ingpec.eu

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Enna**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott. Noto Nunzio

INDICE

1) **Incarico**

2) **Documentazione acquisita**

3) **Cronologia operazioni peritali**

4) **Quesiti**

5) **risposta ai Quesiti**

6) **Congedo esperto**

1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, 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, e all'albo nazionale dei consulenti tecnici, domiciliato in via Giuseppe Garibaldi n.90 (94015 - Piazza Armerina,EN), recapito telefonico 3294943425

RICEVEVA

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

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati

nella Procedura esecutiva immobiliare **n. 85/25** R.G. Es.,

su istanza di:

nei confronti di:

SI ATIENE

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

2) Documentazione acquisita

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;
- Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna:

Contratto di mutuo

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

Atto di precetto;

Atto di Pignoramento;

Nota di Trascrizione;

Istanza di vendita;

3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **30/12/2025:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (Tribunale di Enna, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **02/01/2026:** Verbale di accettazione incarico di stima e giuramento di rito (Tribunale di Enna, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ Acquisizione e visione della documentazione (Tribunale di Enna, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite P.E.C. ai legali nominati dalle Parti (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria);
- ✓ Richiesta documentazione edilizio - urbanistica, copia eventuali Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Pietraperzia, EN);
- ✓ Acquisizione Ispezione ipotecaria (Agenzia delle Entrate);
- ✓ Acquisizione Visura per soggetto (Agenzia delle Entrate);
- ✓ Acquisizione Visura storica catastale e Planimetrie catastali (Agenzia delle Entrate);
- ✓ Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.
- ✓ Ritiro documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, EN;

- ✓ Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;

- ✓ Indagine sito Internet dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>;

- ✓ **04/12/2025:** Invio relazione alle Parti (via P.E.C.);

- ✓ **04/12/2025:** Consegna relazione presso Tribunale di Enna, Cancelleria Immobiliare.

4) Quesiti

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4)

- identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
- specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)
a tal fine provvederà a acquisire:
 - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
 - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
- qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5)

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (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;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

- 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 rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

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

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

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

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

2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, **precedenti e successivi al pignoramento**, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita

(le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
 - verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):
 - a)** la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei

registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

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

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone

superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

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

11. CONGRUITÀ CANONI DI LOCAZIONE

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

12. 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 –

5) risposta ai Quesiti

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;

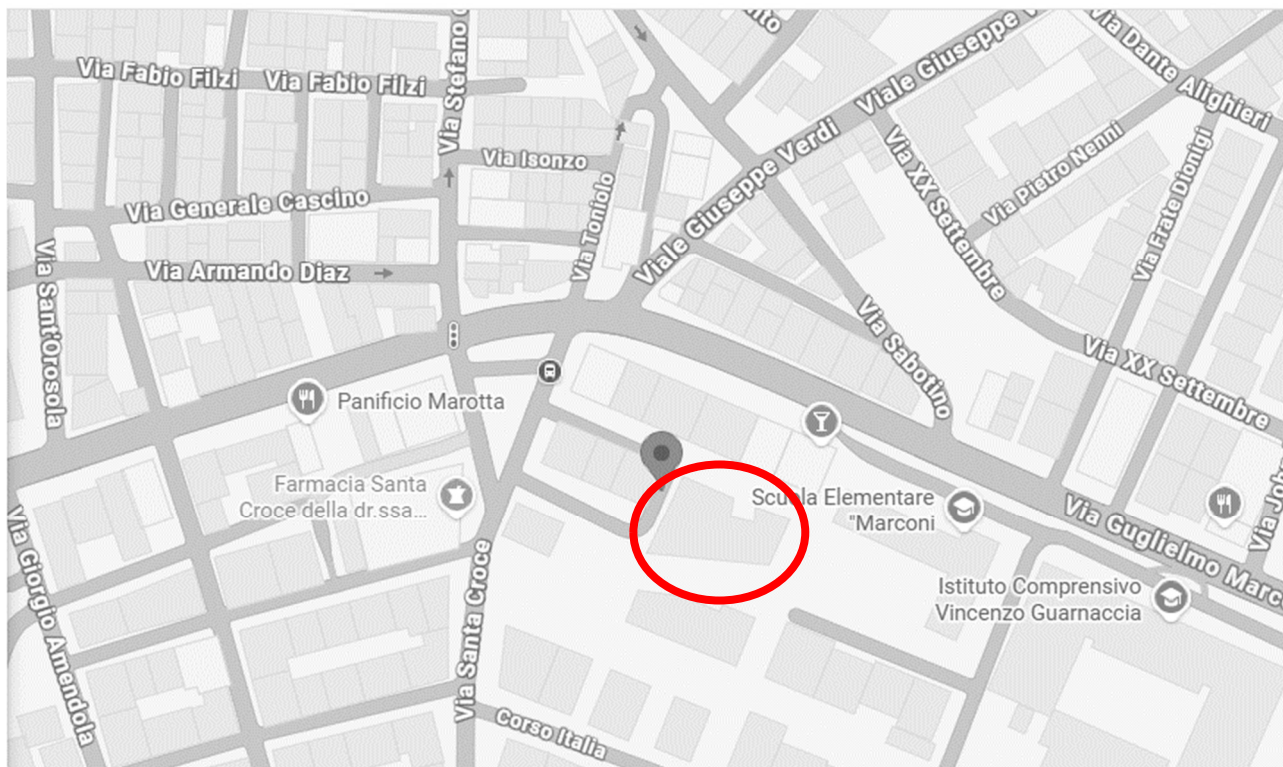
INQUADRAMENTO URBANISTICO



DATI TOPONOMASTICI

Abitazione di tipo economico, sita in Pietraperzia (EN),
via Giovanni Giarrizzo Drammaturgo n. 3, Scala B Piano 4-5.

PLANIMETRIA TOPONOMASTICA



CONFINI

L'immobile adibito a civile abitazione è confinante con:

- NORD: strada interna;
- SUD: strada interna;
- EST: strada interna;
- OVEST: strada interna;

DATI CATASTALI

In varie date venivano effettuate dall'esperto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Enna per l'acquisizione delle visure, mappa e planimetrie catastali. Sono stati reperiti e acquisiti i dati richiesti. I beni, a norma di legge, provvisti di tutti i dati, risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 56 Particella 584, sub 21 (A/3 - abitazione di tipo economico)



Direzione Provinciale di Enna
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2026

Dati identificativi: Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

Classamento:

Rendita: Euro 286,89

Categoria A/3^a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5

Dati di superficie: Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 148 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 Pratica n. EN0143630 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65170.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 1 (BCNC)^a)
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 2 (BCNC)^a)
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 4 (BCNC)^a)

> **Indirizzo**

VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2014 Pratica n. EN0098366 in atti dal 30/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46907.1/2014)



Direzione Provinciale di Enna
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 286,89**
 Categoria **A/3^{b)}**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014
 Pratica n. EN0143630 in atti dal 18/12/2014
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65170.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **153 m²**
 Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **148 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/2013, prot. n. EN0153911

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

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/01/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Sede ENNA (EN) Repertorio n. 18 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1350.1/2012 Reparto PI di ENNA in atti dal 06/02/2012

Visura telematica

Legenda

- a) Bene Comune non Censibile
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio **56** Particella **584** Subalterno **1** (BCNC) - BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Foglio **56** Particella **584** Subalterno **2** (BCNC) - BENE COMUNE NON CENSIBILE
- Foglio **56** Particella **584** Subalterno **4** (BCNC) - BENE COMUNE NON CENSIBILE

VISURE STORICHE

Al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà degli immobili oggetto di accertamento, dall'analisi degli atti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Enna, si è riscontrato che:

STORICO PROVENIENZA

Foglio 56 particella 584 sub 21 (A/3 abitazione di tipo economico)



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati Visura storica per immobile



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2026

Dati identificativi: Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584

Classamento:

Rendita: Euro 286,89

Categoria A/3^{pl}, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

Indirizzo: VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5

Dati di superficie: Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 148 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 1 (BCNC)^{pl}
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 2 (BCNC)^{pl}
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 4 (BCNC)^{pl}

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dal 23/10/1993

Immobile attuale

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993
(n. A00204.2/1993)



Direzione Provinciale di Enna
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

> **Indirizzo**

- | | |
|--|---|
| <p>📅 dal 23/10/1993 al 20/09/2004</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)</p> <p>Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21</p> <p>VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4 - 5</p> <p>Partita: 6624</p> <p>Busta mod.58: 6623</p> | <p>COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)</p> |
| <p>📅 dal 20/09/2004 al 18/12/2013</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)</p> <p>Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21</p> <p>VIA GIOVANNI GIARRIZZO DRAMMATURCO n. 3 Scala B Piano 4 - 5</p> <p>Busta mod.58: 6624</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2004 Pratica n. EN0079215 in atti dal 20/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26531.1/2004)</p> |
| <p>📅 dal 18/12/2013 al 30/09/2014</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)</p> <p>Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21</p> <p>VIA GIOVANNI GIARRIZZO DRAMMATURGO n. 3 Scala B Piano 4-5</p> | <p>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2013 Pratica n. EN0153911 in atti dal 18/12/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84383.1/2013)</p> |
| <p>📅 dal 30/09/2014</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)</p> <p>Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21</p> <p>VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2014 Pratica n. EN0098366 in atti dal 30/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46907.1/2014)</p> |

> **Dati di classamento**

- | | |
|--|--|
| <p>📅 dal 23/10/1993 al 01/01/1994</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)</p> <p>Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21</p> <p>Rendita: Lire 877.500</p> <p>Categoria A/3⁹⁾, Classe 2, Consistenza 6,5 vani</p> <p>Partita: 6624</p> <p>Busta mod.58: 6623</p> | <p>COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)</p> |
|--|--|



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 01/01/1994 al 18/12/2013

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**

Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 285,34**

Rendita: **Lire 552.500**

Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **6624**

Busta mod.58: **6623**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

📅 dal 18/12/2013 al 18/12/2014

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**

Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 286,89**

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2013 Pratica n. EN0153911 in atti dal 18/12/2013
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84383.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 18/12/2014

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**

Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**

Rendita: **Euro 286,89**

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 Pratica n. EN0143630 in atti dal 18/12/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65170.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**

Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**

Totale: **153 m²**

Totale escluse aree scoperte : **148 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2013, prot. n. EN0153911



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAPERZIA (G624)(EN) Foglio 56 Particella 584 Sub. 21

- 1. COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993
(n. A00204.2/1993)
- 📅 dal 23/10/1993 al 17/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/01/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Sede ENNA (EN) Repertorio n. 18 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1350.1/2012 Reparto PI di ENNA in atti dal 06/02/2012
- 📅 dal 17/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

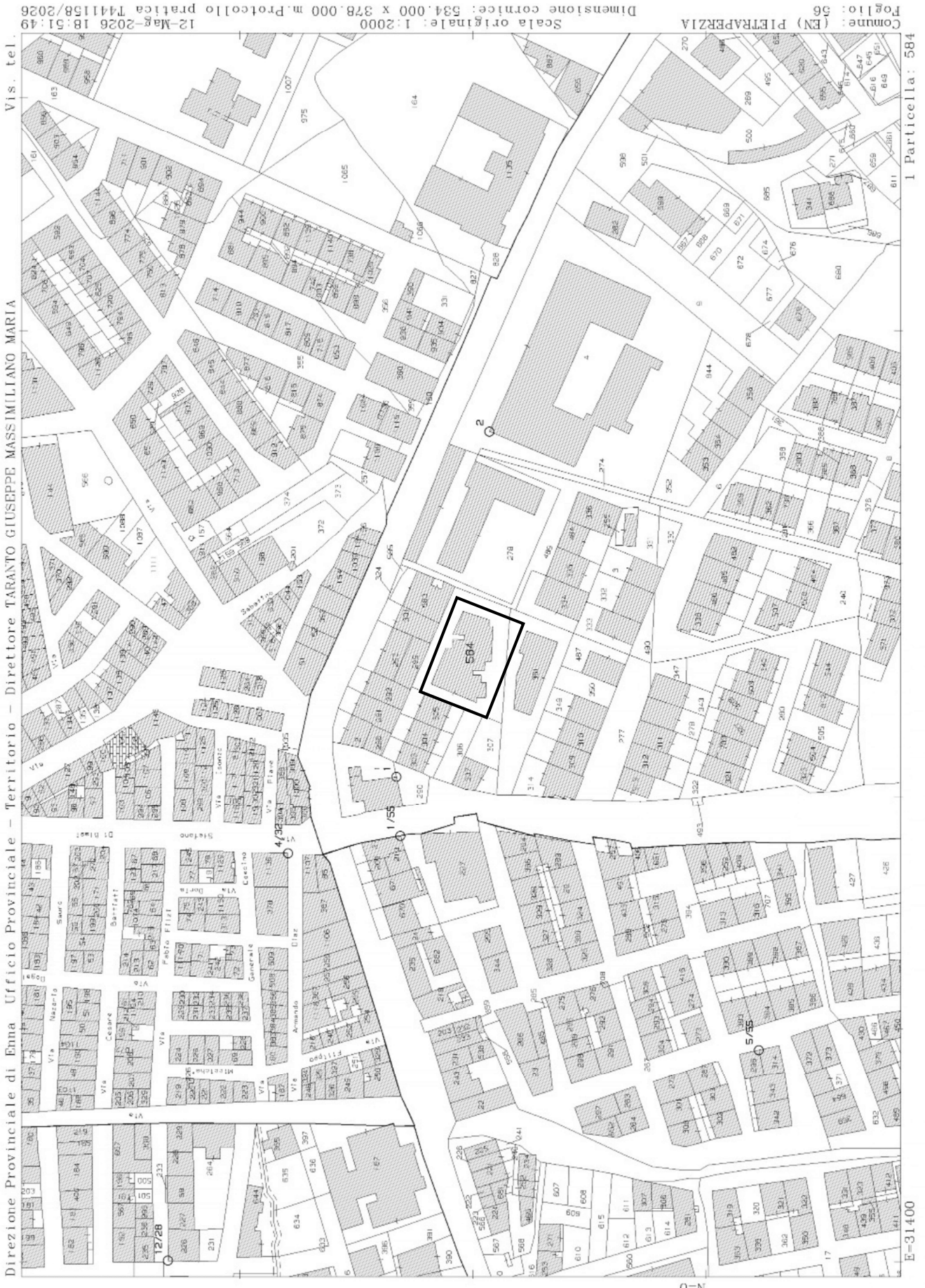
Visura telematica

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Bene Comune non Censibile

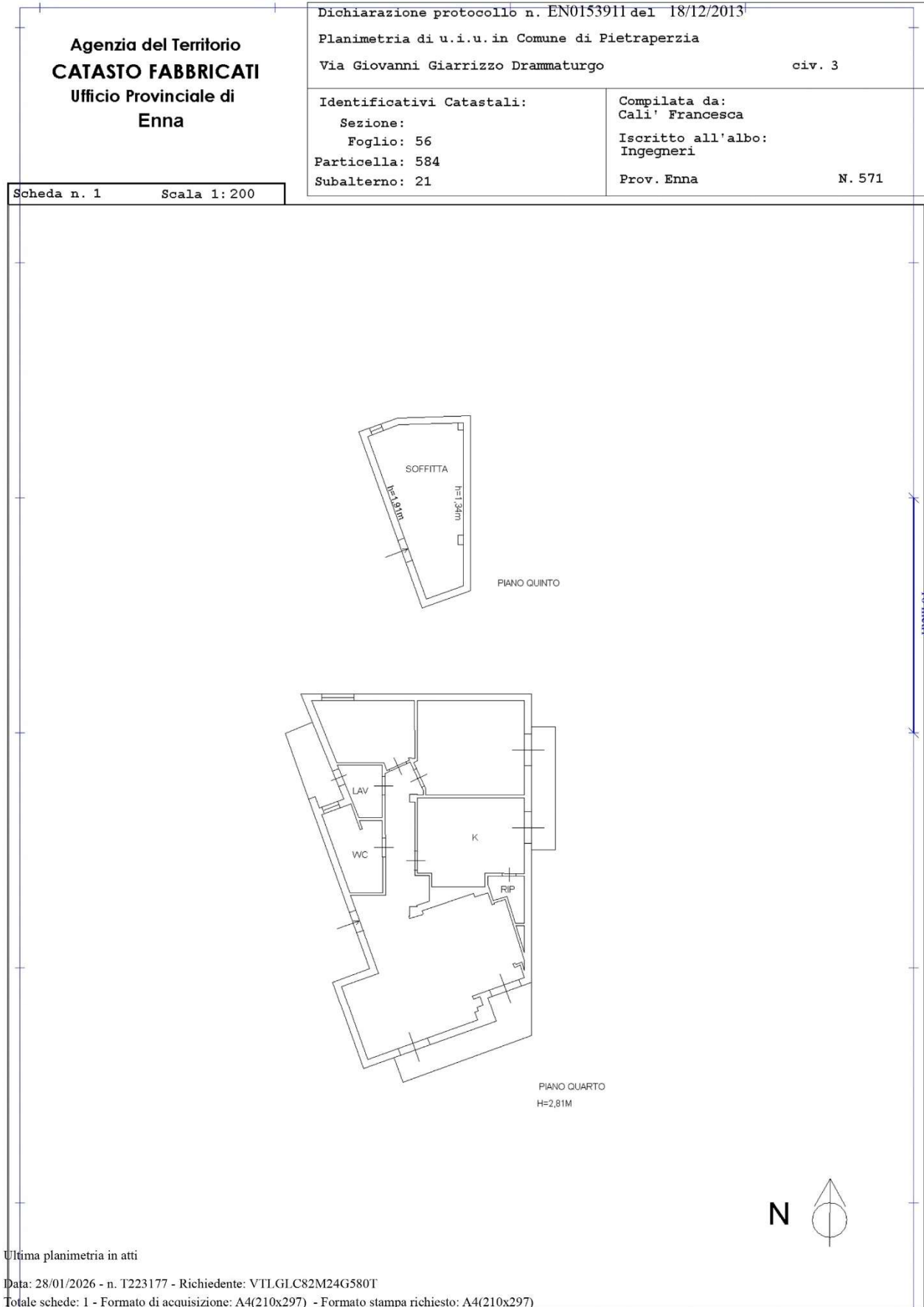
MAPPA CATASTALE (stralcio)

Foglio 56 Part. 584 sub 21



PLANIMETRIA (catastale)

Foglio 56 particella 584 sub 21 (A/3 abitazione di tipo economico)



Ultima planimetria in atti

Data: 28/01/2026 - n. T223177 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

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

QUOTA pignorata

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

Proprietà 1/1 (regime di separazione beni)

1.5)

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

Il cespite pignorato, ricadente, secondo il piano di fabbricazione vigente nel comune, in zona B2, all'interno di uno stabile dislocato su 5 livelli dalla quota stradale, è ubicato in via Giovanni Giarrizzo n.3 del comune di Pietraperzia, EN. L'appartamento facente parte di un edificio di edilizia economica, è costituito da 5 elevazioni fuori terra e si sviluppa in modo lineare e perpendicolare alla strada.

L'anno di edificazione dello stabile condominiale risulta dagli atti a partire dal 1982, anno della prima concessione edilizia rilasciata.

L'abitazione, posta al piano 4° è composta da **5,5 vani** catastali, per una consistenza di:

Totale: 153 mq

Totale escluse aree scoperte: 148 mq

Al piano 5° è ubicata la soffitta, allo stato rustico.

Il condominio è dotato di corpo scala interno in muratura che dal piano terra conduce ai piani superiori.

La tipologia dell'edificio risulta essere costituita da struttura intelaiata in c.a con solai latero cementizi.

I solai di piano risultano staticamente, senza indagini invasive effettuate, alla vista in buone condizioni, anche se risulta agli atti reperiti dallo scrivente un recente intervento di sismabonus (a partire dall'anno 2022), non andato a buon fine, con un inizio lavori presentato al Comune, ma nessun documento comprovante l'effettiva realizzazione dell' efficientamento e consolidamento delle strutture condominiali.

Le chiusure verticali sono state realizzate con muratura in laterizi ed intonaco cementizio.

Le chiusure verticali trasparenti sono costituite da serramenti in alluminio.

La copertura è a falda inclinata, con manto di tegole.

I tramezzi interni sono realizzati in laterizio e malta cementizia con finitura delle pareti costituita da intonaco civile ed idropittura.

I pavimenti, risultano in ottime condizioni di conservazione, realizzati in parquet e ceramica.

Lo stabile è dotato di ascensore.

L'appartamento è privo di box auto autonomo.

È stata riscontrata la presenza di impianti idrico sanitario ed elettrico, sotto traccia, realizzati presumibilmente nello stesso periodo di edificazione dell'immobile.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento.

Per quanto l'approvvigionamento idrico risulta realizzato tramite allaccio alla rete comunale, così come l'appartamento è provvisto inoltre di impianto fognario, che recapita in pubblica fognatura.

Gli ambienti interni risultano conformi alla planimetria catastale in atti.

Le altezze di interpiano sono conformi alla planimetria catastale.

4° PIANO

Il piano periziato, posto al 4° livello, da cui si accede attraverso il vano scala condominiale che si diparte dal piano terra, risultava essere, al momento del sopralluogo, in ottime condizioni estetiche e di conservazione.

L'appartamento ubicato al piano 4°, è composto da un salone all'ingresso, due vani adibiti a camere letto, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio, mentre al piano 5°, raggiungibile dalla scala condominiale è presente la soffitta.

In generale, il vano ispezionato, si presenta in uno stato estetico generale ottimo, in buone condizioni statiche e funzionali.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime: le pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate.

I prospetti esterni sono rifiniti ed in sufficienti condizioni estetiche di conservazione e manutenzione, ma risultano evidenti delle criticità legate ai cornicioni e sotto balconi da manutenzionare per sfondellamento, distacco di di copriferro e pittura.

Gli infissi esterni ed il portoncino di ingresso, sono in sufficienti condizioni.

5° PIANO

La soffitta periziata, posto al quinto livello, da cui si accede attraverso il vano scala condominiale che si diparte dal piano terra, risultava essere, al momento del sopralluogo, in condizioni rustiche.

In generale l'immobile ispezionato si presenta in uno stato generale sufficiente, con evidenti criticità estetiche dovute a lesioni lievi a parete, segni di infiltrazione, ergo patologie di degrado da attenzionare, che ne pregiudicano le condizioni estetiche e strutturali: gli interventi di superbonus e sismabonus, richiesti dal condominio, non avviati e non ultimati entro la data utile del 31/12/2023, erano sicuramente atti a risolvere tali problematiche.

Accessibilità diversamente abili

Il fabbricato risulta edificato su quattro livelli fuori terra dalla quota stradale: dalla visione dei luoghi si è riscontrato che, l'appartamento pignorato, risulta facilmente accessibile a soggetti con difficoltà motorie, poiché la presenza dell' ascensore condominiale ne permette agevolmente gli spostamenti, così come all' interno del cespite, i vari ambienti non presentano delle differenze di quota.

Bonifica rifiuti tossici

Nell'immobile non sono presenti rifiuti tossici da smaltire: non è stata riscontrata presenza di eternit e/o similari.

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

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Pietraperzia (EN), in via Giovanni Giarrizzo n.2, ricadente nel Piano di Fabbricazione dello stesso Comune in **zona B2 “aree di completamento e di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale”**.

In relazione alla posizione urbana, la zona è servita nelle adiacenze da mezzi pubblici.

La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di costruzioni di civile abitazione.

I vari piani dell'edificio sono destinati ad appartamenti: al fine di raggiungere i piani, è presente un ascensore, ma l'immobile non è dotato di autorimessa al coperto per auto.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime.

La copertura con tetto a falde di remota costruzione risulta non in perfette condizioni funzionali di tenuta, infatti i locali sottostanti sono interessati da lievi patologie da infiltrazione.

Per quanto gli impianti idrico, elettrico e fognario, sulla base degli atti richiesti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia e forniti allo scrivente, è stato verificato che in data 2014, gli impianti esistenti sono stati revisionati ed è stata rilasciata certificazione di conformità.

Collegamento alla rete autostradale A19, a circa 35 km di percorrenza.

-
- c)** 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;

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
(non riscontrato agli atti e sussiste l'obbligo di redigerlo)

In relazione alle disposizioni precettive contenute nel Decreto L.vo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni di cui al D. L. vo 29/12/2006 n. 311, nonché alla Legge 06/08/2008 n. 133 di conversione del D.L. n. 112 / 2008, del D.L.vo 03/03/2011 n. 28 ed infine ai sensi del Decreto Assessoriale – Regione Sicilia del 3 marzo 2011, si dà atto che **trattandosi di immobile dotato di impianti tecnologici ma di cui non è stata consegnata nessuna documentazione comprovante le specifiche tecniche di quanto installato, nonché i regolari libretti di**

manutenzione e uso, stante quanto rappresentato, lo scrivente non si trova nelle condizioni di poter predisporre la relativa certificazione energetica, ma rimane a disposizione del Signor Giudice.

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

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 degli immobili in oggetto.

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

Da documentazione tecnica acquisita si hanno tutti i dati relativi agli impianti. Per quanto le certificazioni di conformità relativa all'installazione degli impianti idrico sanitario ed elettrico, lo scrivente risulta nelle condizioni di poter fornire indicazioni relative agli stessi, databili al 2014.

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

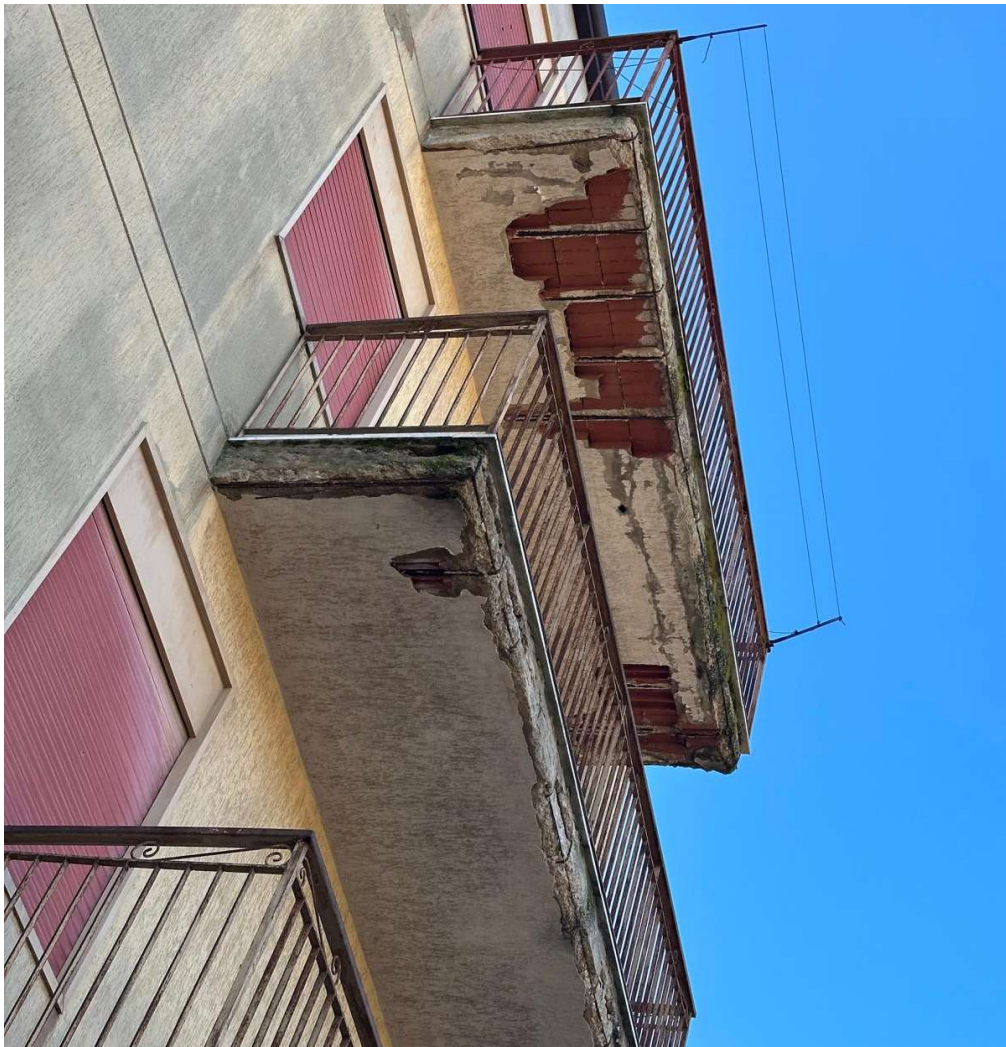
In occasione del sopralluogo congiunto al custode nominato nella procedura Avv. Trovato Angelo, alla costante presenza dell'ausiliare nominato dal giudice e della parte debitrice, venivano effettuati dall'esperto tutti i rilievi del caso presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

Sono state scattate varie fotografie, nel seguito allegate.

ESTERNI

condominio







4° piano - INTERNI







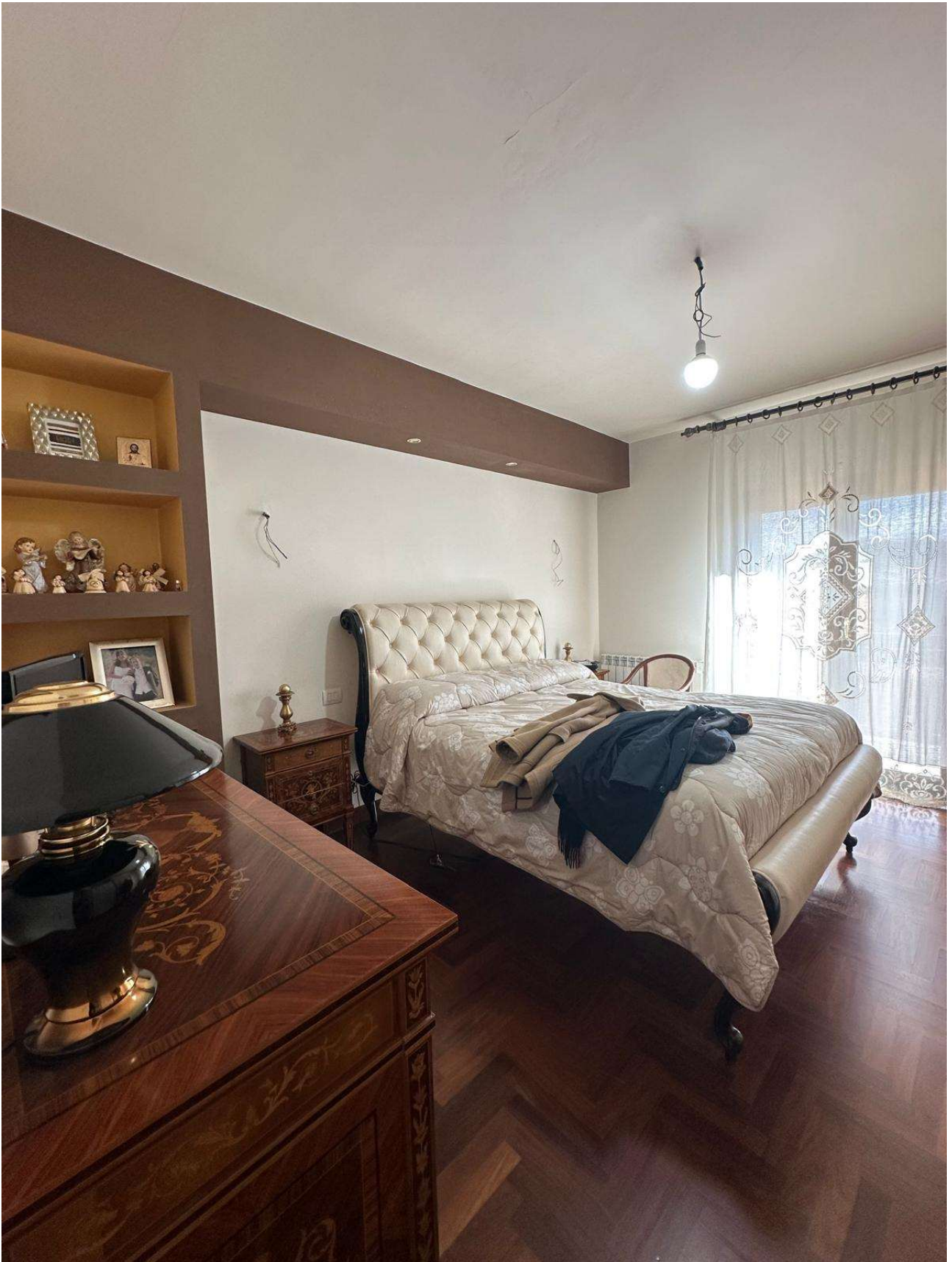




















5° piano – INTERNI





3. STATO OCCUPATIVO

- 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 rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Come da annotazione nel verbale di operazioni peritali, lo scrivente, in concomitanza al custode nominato dal Tribunale, verificava che i cespiti sono nella piena disponibilità del debitore, risultando custodito e abitato dall'esecutato. L'immobile non risulta locato secondo quanto dichiarato dal debitore alle operazioni peritali.

4. PROVENIENZA

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

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

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

a) ATTO DI PROPRIETÀ

TRIBUNALE DI ENNA - decreto di trasferimento immobiliare - 17/01/2012 -

a

c) In base alle ricerche effettuate dallo scrivente 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:**



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati Visura storica per immobile



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2026

Dati identificativi: Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584

Classamento:

Rendita: Euro 286,89

Categoria A/3^o, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

Indirizzo: VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5

Dati di superficie: Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 148 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 1 (BCNC)^o
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 2 (BCNC)^o
- Foglio 56 Particella 584 Subalterno 4 (BCNC)^o

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dal 23/10/1993

Immobile attuale

Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993
(n. A00204.2/1993)



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Indirizzo**

- | | |
|--|---|
| <p>📅 dal 23/10/1993 al 20/09/2004
 Immobile attuale
 Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)
 Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21
 VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4 - 5
 Partita: 6624
 Busta mod.58: 6623</p> | <p>COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)</p> |
| <p>📅 dal 20/09/2004 al 18/12/2013
 Immobile attuale
 Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)
 Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21
 VIA GIOVANNI GIARRIZZO DRAMMATURCO n. 3 Scala B Piano 4 - 5
 Busta mod.58: 6624</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2004 Pratica n. EN0079215 in atti dal 20/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26531.1/2004)</p> |
| <p>📅 dal 18/12/2013 al 30/09/2014
 Immobile attuale
 Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)
 Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21
 VIA GIOVANNI GIARRIZZO DRAMMATURGO n. 3 Scala B Piano 4-5</p> | <p>DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2013 Pratica n. EN0153911 in atti dal 18/12/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84383.1/2013)</p> |
| <p>📅 dal 30/09/2014
 Immobile attuale
 Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)
 Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21
 VIA GIOVANNI GIARRIZZO n. 3 Scala B Piano 4-5</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2014 Pratica n. EN0098366 in atti dal 30/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46907.1/2014)</p> |

> **Dati di classamento**

- | | |
|---|--|
| <p>📅 dal 23/10/1993 al 01/01/1994
 Immobile attuale
 Comune di PIETRAPERZIA (G624) (EN)
 Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21
 Rendita: Lire 877.500
 Categoria A/3⁹, Classe 2, Consistenza 6,5 vani
 Partita: 6624
 Busta mod.58: 6623</p> | <p>COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)</p> |
|---|--|



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 01/01/1994 al 18/12/2013

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**
Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**
Rendita: **Euro 285,34**
Rendita: **Lire 552.500**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**
Partita: **6624**
Busta mod.58: **6623**

📅 dal 18/12/2013 al 18/12/2014

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/12/2013 Pratica n. EN0153911 in atti dal 18/12/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 84383.1/2013)

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**
Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**
Rendita: **Euro 286,89**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 18/12/2014

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 Pratica n. EN0143630 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65170.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**
Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**
Rendita: **Euro 286,89**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PIETRAPERZIA (G624) (EN)**
Foglio **56** Particella **584** Subalterno **21**
Totale: **153 m²**
Totale escluse aree scoperte : **148 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2013, prot. n. EN0153911



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAPERZIA (G624)(EN) Foglio 56 Particella 584 Sub. 21

- 1. COSTITUZIONE del 23/10/1993 in atti dal 02/11/1993 (n. A00204.2/1993)
- 📄 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/01/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Sede ENNA (EN) Repertorio n. 18 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1350.1/2012 Reparto PI di ENNA in atti dal 06/02/2012
- 📅 dal 17/01/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Bene Comune non Censibile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

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

5.1

NON SUSSISTONO

- domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento.
- vincoli sulla natura edificatoria, paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
- vincoli o oneri di natura condominiale, usufrutto;
- convenzioni matrimoniali;
- I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

5.2

Dall' **ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente**, si rileva che in capo ai beni di causa sono presenti le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI** riferite a:

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo del 24/09/2012

Iscritta presso la Conservatoria di Enna ai nn. 8322/463

.....

ATTO DI PIGNORAMENTO del 07/11/2025

Trascritto presso la CONSERVATORIA DI ENNA
ai nn. 8209 / 7087

.....

6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Il cespite risulta un appartamento ubicato in condominio, per cui il custode nominato dal Tribunale di Enna nella procedura di che trattasi, Avv. Angelo Trovato, ha richiesto informazioni all'amministratore condominiale, nella persona dell'Avv. Giancarlo Maddalena, ricevendo la seguente comunicazione: “ *L'unità immobiliare in condominio, per come specificata in seno alla Sua richiesta, di proprietà del Sig. _____, risulta gravata per l'anno 2025 di una **quota di previsione di € 50.78**. Il Condomino ha regolarmente provveduto al pagamento della quota di previsione e a saldare altresì i conguagli relativi alle gestioni precedenti. Per quanto riguarda le quote di gestione dell'anno 2026, lo stesso ha provveduto al versamento delle mensilità di gennaio e febbraio 2026 sulla base della previsione di spesa dell'anno precedente. Non sussistono lavori di manutenzione straordinaria a carico del condominio mentre quelli già eseguiti e completati negli anni precedenti sono stati regolarmente saldati dal Condomino Calì. Non vi sono state delibere di approvazione di interventi straordinari a carico del condominio. Per completezza comunico che la previsione di spesa per l'anno 2024 e 2025 a carico del Sig. _____ ammontava per ciascun anno ad € 609.36 (somme regolarmente corrisposte nel corso dei periodi di competenza).*”

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):
 - a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
 - b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
 - d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
 - in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
 - in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art.39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 - in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;
-

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 85/25 R.G. Es., non è stato possibile procedere ad un completo accertamento della parte autorizzativa a supporto della piena regolarità dell'immobile: l'esperto relazionante, tramite richiesta formale presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia(EN), regolarmente esitata con rilascio della documentazione utilizzata per la presente, comunica di aver visionato e acquisito la pratica in archivio, senza però trovare riferimento relativo all'abitabilità: esiste in data 28 gennaio 2014 la richiesta del debitore, dell'abitabilità in capo all'appartamento, ma non si ha riscontro di avvenuto rilascio, per cui lo scrivente non si trova nelle condizioni di indicare se l'appartamento sia abitabile.

NOTE ESPERTO

Nota 1

Dalla documentazione catastale, confrontata con lo stato di fatto, non sono emerse irregolarità nel confronto con lo stato di fatto.

Opere parzialmente abusive

Lo scrivente è nelle condizioni di indicare che non vi sono difformità, stante la documentazione reperita presso gli enti.

Non è stata riscontrata istanza di condono presentata.

Lo scrivente, in riferimento alla documentazione progettuale ricevuta, è nelle condizioni di poter esprimere giudizio circa la non sussistenza di opere fisse abusive, come sopra riferito.

8. CONSISTENZA

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

Calcolo della superficie commerciale dei cespiti:

IMMOBILE

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21

A/3 = 5 vani

Totale: 153 mq

Totale escluse aree scoperte: 148 mq

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili (BCNC):

- Foglio **56** Particella **584** Subalterno **1**
 - Foglio **56** Particella **584** Subalterno **2**
 - Foglio **56** Particella **584** Subalterno **4**
-

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.
-

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

1. SINTETICO - COMPARATIVO

2. ANALITICO

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

1. STIMA 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 nel territorio di Pietraperzia (EN), ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agazia 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'Agenda 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 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

1. **STIMA SINTETICO - COMPARATIVA**

Attraverso le valutazioni elaborate da:

a. Agenzie Immobiliari di zona

b. Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel dettaglio:

a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Pietraperzia (EN).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

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

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

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

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

valore min. di 255 €/mq e max di 405 €/mq

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

in stato conservativo NORMALE

in zona D1/periferica

VIA G. AMENDOLA - VIALE CADUTI DI VIA FANI - VIALE DEI PINI - VIALE DELLA LIBERTÀ

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 uno 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 Mercato Immobiliare,
(riferiti all'ultima analisi dell'anno 2025 semestre 2)

risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

immobili con destinazione residenziale in provincia di Enna, ubicati nel Comune di Pietraperzia, in stato conservativo normale, in zona centrale D1, oscilla tra i sottostanti valori:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

valore min. di 305 €/mq e max di 455 €/mq

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

in stato conservativo NORMALE

in zona D1/periferica

VIA G. AMENDOLA - VIALE CADUTI DI VIA FANI - VIALE DEI PINI - VIALE DELLA LIBERTÀ

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/3) = **355,00 €/mq**

TUTTAVIA

l'immobile in oggetto, presentandosi in sufficienti condizioni strutturali e relative allo stato di conservazione, seppur ubicato in un contesto urbano, presenta diversi **elementi** che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

- **Appartamento a ultimo piano, soggetto a dispersioni termiche.**
- **Assenza di posti auto al coperto a servizio dell'appartamento.**
- **Assenza di abitabilità**
- **Stato di fatto costituito da carenza di manutenzione esterna nel cornicione e nei sottobalconi.**

Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato di conservazione dell'immobile è **NON NORMALE**, per cui ciò induce l'esperto a determinare il suo valore secondo quanto indicato nel seguito, per cui si ottiene:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) = **260,0 €/mq**

Foglio 56 Particella 584 Subalterno 21 (categoria A/3)

superficie interna: **148 mq**

aree scoperte: **5 mq**, computati al 30% = **1,5 mq**

TOTALE = 149,5 mq x 260,00 €/mq = **€ 38.870,00**

VALORE = € 38.870,00

VALORE 1 = € 38.870,00

2. **STIMA ANALITICA**

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

Una seconda valutazione sui beni pignorati poteva essere 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.

Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile, l'immobile **potrebbe essere locabile**, nelle attuali condizioni senza unità indipendenti ma ad immobile unico.

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

LOCAZIONE €/mq

Abitazione civile

- **valore min 1,1 €/mq - max 1,6 €/mq**
riferito allo stato conservativo NORMALE

Il valore medio sarebbe **1,35 €/mq**

Il valore determinato dall'esperto, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **1,0 €/mq**

Si ottiene dunque: $149,5 \text{ mq} \times 0,9 \text{ €/mq} = 134,55 \text{ €}$

VALORE DI LOCAZIONE (V1) = 134,55 €

In questi casi è attendibile il valore fornito dall'Agenzia delle Entrate,

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = \mathbf{(V1)}$ =

134,55 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{134,55 \text{ €} \times 12}{0,04} = \text{€ } 40.365,00$$

VALORE 2 = € 40.365,00

RIEPILOGO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 85/25

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**:
38.870,00 €
- Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** dell'immobile attraverso i **canoni di locazione**:
40.365,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:
valore 1+valore 2

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = \mathbf{39.617,50 \text{ €}}$$

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

VALORE: € 39.617,50 (abitazione)

A tale importo andranno detratti i costi per irregolarità e vizi occulti, al momento non quantificabili sulla base della documentazione carente, ipotizzabili forfettariamente nella misura percentuale del 10%

IN CONCLUSIONE:

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

VALORE FINALE di STIMA: 37.636,62 €

10. CONGRUITÀ CANONI DI LOCAZIONE

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

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

Attualmente l'immobile non risulta locato ma abitato dal debitore.

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

- La procedura esecutiva è stata promossa dal creditore procedente contro il debitore esecutato (proprietari del bene ognuno per quota) e risulta già in unità singole pro capite.
- Il bene in oggetto, come sopra evidenziato nella sua descrizione generale, risulta alienabile nella situazione attuale, essendo unica quota.

Il cespite potrebbe risultare trasferibile in UNICO LOTTO, come intero appartamento, secondo le peculiarità spaziali distributive già in atto.

Considerato parimenti la predisposizione impianto elettrico e di riscaldamento, il piano risulta di fatto indipendente impiantisticamente, per cui la vendita risulta possibile alle condizioni attuali esclusivamente in **UNICO LOTTO**.

6) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dei cespiti, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 75 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 (EN), lì 18/05/2026

Dott. Ing. Arch. Vitali Gianluca



Gianluca Vitali