

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 49/1989

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Complesso edilizio commerciale in Pietraperzia in
Contrada Bivio Luogo - Oasi di Caulonia, snc

FOTO ESTERNO



Dati Catastali

Bene in Pietraperzia in Contrada Bivio Luogo – Oasi di Caulonia, snc

Categoria: D/8 [Fabbricati per le speciali esigenze di un'attività commerciale]

Dati Catastali: foglio 41, particella 613, subalterno 5

Lo scrivente fa presente che la suddetta particella 613 sub 5, originata in data 11/04/2014, come si evince dalla Visura storica del 04/03/2022, deriva dalla soppressione delle particelle 264, 365/1 e 367 indicate nell'atto di Pignoramento.

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile era semidiruto, libero ed in stato di abbandono.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.520,00

da occupato: €//.....



LOTTO 001

(Complesso edilizio commerciale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Complesso edilizio commerciale ad una elevazione fuori terra, esteso complessivamente mq. 705, che doveva essere adibito per speciali esigenze di un'attività commerciale, di forma circolare ad anfiteatro, destinato a sala da ballo e spettacolo con annessi servizi (ingresso, bar, servizi igienici con docce per uomini e donne, magazzini e ripostigli) e terreno. Inoltre, poiché il terreno aveva un vincolo di destinazione ad impianti sportivi, per la durata di 30 anni in favore dell'Assessorato Regionale al Turismo, vi risulta impiantata una struttura spaziale reticolare in tubolari di acciaio zincato, della superficie di circa mq 600, ormai priva di copertura e al suo interno si trova una piscina prefabbricata, con vano per i servizi di depurazione, in completo stato di abbandono.

L'intero complesso, ubicato nel Comune di Pietraperzia (EN) contrada Bivio Luogo – Oasi di Caulonia, snc, attualmente è in completo stato di abbandono e semidiruto in molte sue parti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *** nato a Pietraperzia il *** C.F. ***.

Lo scrivente fa presente quanto segue:

- il Sig. *** è deceduto in data ***, ma, come risulta dalle Certificazioni Notarili allegate, non risulta trascritta la Successione;
- la famiglia del Sig. *** era composta da: *** (deceduto il ***), *** Giuseppa (moglie), *** (figlia) e *** (figlio);
- con Atto di Rinuncia ad eredità Rep. n. 3051/1362 del 21/01/2002 la moglie Sig.ra *** e la figlia Sig.ra *** hanno rinunciato all'eredità del Sig. ***;
- il figlio, Sig. ***, come si evince dal Ricorso per la nomina di un curatore dello Studio Legale Muni del 23/03/2022, non ha accettato, neppure per *facta concludentia*, l'eredità *de qua*, né vi ha rinunciato espressamente ed essendo trascorso oltre un ventennio dall'apertura della successione (2000) il diritto del medesimo di accettare l'eredità *de qua* è oggi sicuramente prescritto.

Eventuali comproprietari://.....

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (all. Visura attuale e Visure storiche catastali)

Intestati: *** Proprietà 1/1



dati identificativi: **fg. 41 part. 613 sub 5**

dati classamento: Categoria D/8, Classe //, Consistenza //, Superficie catastale mq. //, Rendita
€ 3.403,84

Indirizzo: Contrada Luogo - piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 04/02/2015 Pratica n. EN0008381 in atti dal 04/02/2015 G.A.F.
Codifica Piano Incoerente (n. 2243.1/2015)

Lo scrivente fa presente che la suddetta particella 613 sub 5, originata in data 11/04/2014, come si evince dalla Visura storica del 04/03/2022, deriva dalla soppressione delle particelle 264, 365/1 e 367 indicate nell'atto di Pignoramento.

1.4. Coerenze

dell'immobile: a nord e a sud con proprietà *** – ad ovest con proprietà Ragusa e Taibi – ad est con proprietà Di Marca Giuseppe.

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

...//....

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pietraperzia

Fascia/zona: Agricola "E" e impianti sportivi

Destinazione: Agricola e impianti sportivi

Urbanizzazioni: la zona è ben servita e collegata ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: collegamenti viari

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km dall'abitato di Pietraperzia e circa 15 Km dallo svincolo Bivio Capodarso vicinore allo svincolo autostradale di Caltanissetta.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Complesso edilizio commerciale ad una elevazione fuori terra, esteso complessivamente mq. 705, che doveva essere adibito per speciali esigenze di un'attività commerciale, di forma circolare ad anfiteatro, destinato a sala da ballo e spettacolo con annessi servizi (ingresso, bar, servizi igienici con docce per uomini e donne, magazzini e ripostigli) e terreno. Inoltre, poiché il terreno aveva un vincolo di destinazione ad impianti sportivi, per la durata di 30 anni in favore dell'Assessorato Regionale al Turismo, vi risulta impiantata una struttura spaziale reticolare in tubolari di acciaio zincato, della superficie di circa mq 600, ormai priva di copertura e al suo interno si trova una piscina prefabbricata, con vano per i servizi di depurazione, in completo stato di abbandono. L'intero complesso, ubicato nel Comune di Pietraperzia (EN) contrada Bivio Luogo – Oasi di Caulonia, snc, attualmente è in completo stato di abbandono e semidiruto in



molte sue parti e fa parte di un complesso turistico aziendale esistente sin dal 1970, come si evince dall'attestazione rilasciata dal Comune di Pietraperzia.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

L'intero complesso è in completo stato di abbandono e semidiruto in molte sue parti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona agricola "E" e impianti sportivi.

2.5. Certificazioni energetiche (all. ...//...):

...//.....

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

...//.....

2.7. Certificazioni di idoneità statica

...//.....

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/09/2024, nessuno era presente per la parte debitrice.

L'immobile, non essendo provvisto di porta o recinzione, è liberamente accessibile per chiunque, ma, in considerazione dello stato di abbandono ed essendo semidiruto, si è ritenuto non accedere all'interno anche perché il tutto era facilmente visibile e fotografabile. Nel verbale del sopralluogo, effettuato alla presenza del Custode Avv. Mauro Di Natale, per mero errore, è stato riportato l'accesso ad altro impianto, anch'esso semiabbandonato, presente in zona. **(all. Verbale di sopralluogo e Foto).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA (all. Certificazioni Notarili)

4.1. Attuali proprietari

*** - proprietà per la quota di 1/1 dal 09/03/1966

In forza di Atto di Compravendita, in autentica Notaio Di Salvo in data 09/03/1966, trascritto a Caltanissetta in data 13/04/1966 ai nn. 5948/5410 dai Sigg. *** nato a Pietraperzia (EN) il *** e *** nata a Pietraperzia (EN) il ***, come si evince dalle Certificazioni Notarili.

Lo scrivente fa presente quanto segue:



- il Sig. *** é deceduto in data ***, ma, come risulta dalle Certificazioni Notarili allegate, non risulta trascritta la Successione;
- la famiglia del Sig. *** era composta da: *** (deceduto il ***), *** (moglie), *** (figlia) e *** (figlio);
- con Atto di Rinuncia ad eredità Rep. n. 3051/1362 del 21/01/2002 la moglie Sig.ra *** e la figlia Sig.ra *** hanno rinunciato all'eredità del Sig. ***;
- il figlio, Sig. ***, come si evince dal Ricorso per la nomina di un curatore dello Studio Legale Muni del 23/03/2022, non ha accettato, neppure per *facta concludentia*, l'eredità *de qua*, né vi ha rinunciato espressamente ed essendo trascorso oltre un ventennio dall'apertura della successione (2000) il diritto del medesimo di accettare l'eredità *de qua* è oggi sicuramente prescritto.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di *** nato a Pietraperzia il 30/05/1927 per acquisto con atto in autentica Notaio Di Salvo in data 09/03/1966, trascritto il 13/04/1966 ai nn. 5948/5410 dai Sigg. *** nato a Pietraperzia (EN) il *** e *** nata a Pietraperzia (EN) il ***, come si evince dalle Certificazioni Notarili.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. Certificazioni Notarili- Ispezioni Ipotecarie*)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano, alla data del 07/03/2022 e del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 12/07/2023 e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*all. Ispezioni Ipotecarie*)) alla data del 07/11/2024 e del 21/11/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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

- **Misure Penali**

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

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

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

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

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

Eventuali note: //

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 26/10/2006 ai nn. 12698/2739 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Drago Tommaso in data 16/10/1986 rep. 38504

a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma c.f. 00651990582

contro ***

Importo ipoteca € 143.316,79 di cui € 57.326,72 di capitale - eventuale durata del vincolo ...//...

Grava sull'immobile esecutato sito nel comune di Pietraperzia (EN) ed iscritto al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 41 part. 264, part. 365 sub 1 e part. 367 graffate.

Lo scrivente fa presente che dette particelle, oggetto di procedura, sono state soppresse ed hanno originato l'attuale particella 613 sub 5 del foglio 41, come si evince dalle visure storiche del 04/03/2022.

Ipoteca giudiziale in rinnovazione (riferita a quella precedentemente iscritta in data 22/06/1991 al n. 353 R.P.) iscritta il 13/06/2011 ai nn. 5044/664 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/04/1991 rep. 3273

a favore Banco di Sicilia con sede in Palermo c.f. 00148230824

contro *** nato a Pietraperzia (EN) il *** (per il diritto di proprietà) e la società *** con sede in Pietraperzia (EN)- C.F. *** (per il diritto di proprietà)

Importo ipoteca € 72.303,97 di cui € 39.704,25 di capitale

Grava sull'immobile esecutato sito nel comune di Pietraperzia (EN) ed iscritto al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 41 part. 264, part. 365 sub 1 e part. 367 graffate.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 90 del 11/03/2016 (Restrizione di beni).

Lo scrivente fa presente che dette particelle, oggetto di procedura, sono state soppresse ed hanno originato l'attuale particella 613 sub 5 del foglio 41, come si evince dalle visure storiche del 04/03/2022.

Ipoteca giudiziale iscritta il 22/06/1991 ai nn. 4463/353 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/04/1991 rep. 3273

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 664 del 13/06/2011.

Ipoteca giudiziale iscritta il 22/06/1991 ai nn. 4464/354 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Termini Imerese in data 10/04/1991 rep. 406/91

a favore Banco di Sicilia – Filiale di Termini Imerese con sede in Termini Imerese c.f. 00148230824

contro *** nato a Pietraperzia (EN) il *** (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

Importo ipoteca Lire 50.000.000 di cui Lire 27.751.146 di capitale



Grava sull'immobile esecutato sito nel comune di Pietraperzia (EN) ed iscritto al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 41 part. 264, part. 365 sub 1 e part. 367 graffate.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 91 del 11/03/2016 (Restrizione di beni).

Lo scrivente fa presente che dette particelle, oggetto di procedura, sono state soppresse ed hanno originato l'attuale particella 613 sub 5 del foglio 41, come si evince dalle visure storiche del 04/03/2022.

DETTA IPOTECA NON E' STATA OGGETTO DI RINNOVO, come da Certificazioni notarili.

Ipoteca giudiziale iscritta il 22/06/1991 ai nn. 4465/355 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/04/1991 rep. 3271/91

a favore Banco di Sicilia – Sede di Palermo con sede in Palermo c.f. 00148230824

contro *** nato a Pietraperzia (EN) il *** per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

Importo ipoteca Lire 8.000.000 di cui Lire 5.000.000 di capitale

Grava sull'immobile esecutato sito nel comune di Pietraperzia (EN) ed iscritto al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 41 part. 264, part. 365 sub 1 e part. 367 graffate.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 92 del 11/03/2016 (Restrizione di beni).

Lo scrivente fa presente che dette particelle, oggetto di procedura, sono state soppresse ed hanno originato l'attuale particella 613 sub 5 del foglio 41, come si evince dalle visure storiche del 04/03/2022.

DETTA IPOTECA NON E' STATA OGGETTO DI RINNOVO, come da Certificazioni notarili.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare in rinnovazione del 24/08/1989, rep. 180889, trascritto il 14/08/2009 ai nn. 8148/6325 contro *** nato a Pietraperzia (EN) il *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma (RM) c.f. 00606660587.

La trascrizione è in rinnovazione al pignoramento trascritto in data 24/08/1989 ai nn. 7454/6623, come si evince dalle Certificazioni notarili.

Pignoramento immobiliare del 19/06/1993 rep. // trascritto il 28/06/1993 ai nn. 5870/5125 contro *** nato a Pietraperzia (EN) il *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di C.R.A. "La Concordia" S.r.l. con sede in Pietraperzia (EN) c.f. 00037730868.

DETTO PIGNORAMENTO NON E' STATO OGGETTO DI RINNOVO, come da certificazioni notarili.

- **Altre trascrizioni**

...//.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

...//.....



Non esiste condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

...//.....

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

...//.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il complesso immobiliare in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pietraperzia in Zona Agricola "E" e impianti sportivi e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Vincolo trentennale (ormai scaduto).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. Autorizzazione e Concessione):

- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 24/06/1982 per realizzazione villaggio turistico
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 50/1987 del 20/05/1987 per realizzazione centro sportivo polivalente

L'immobile è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme agli elaborati di progetto.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alle planimetrie e agli elaborati di progetto.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del complesso immobiliare, è stata rilevata dai dati di progetto forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia e confronto con le planimetrie catastali, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Complesso edilizio commerciale	mq.	705,00	100%	705,00
		705,00 mq. lordi		705,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne e dello stato manutentivo pessimo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

La valutazione tiene conto dello stato di degrado del complesso immobiliare e degli oneri necessari al ripristino degli stessi che allo stato attuale debbono essere considerati inagibili. Pertanto, viene valutato il complesso, terreno, edifici e piscina, per la sua capacità edificatoria e di ripristino.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Extraurbana

Quotazioni non disponibili.



9 3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Complesso edilizio	D8	705,00	€ 160,00	€ 112.800,00
				€ 112.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 11.280,00

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

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 101.520,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: €...//.....

non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

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



CRITICITA' DA SEGNALARE

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

//

Il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al Custode a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Enna li: 10/12/2024

l'Esperto Nominato




ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Foto esterne ed interne
- 3) Atto di Rinuncia all'eredità
- 4) Certificazioni Notarili - Ricorso per la nomina di un curatore dello Studio Legale Muni del 23/03/2022
- 5) Ispezioni ipotecarie del 07/11/2024 e del 21/11/2024
- 6) Autorizzazione rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 24/06/1982 – Progetto – Attestazione del Comune
- 7) Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 50/1987 del 20/05/1987 – Progetto – Disciplinare d'uso
- 8) Visura attuale - Visure storiche catastali - Planimetrie
- 9) Certificato di stato di famiglia storico – Certificato di morte del debitore
- 10) Copia privacy della CTU



