

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 48/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Pietraperzia (EN) Via Madonna delle Grazie, 34 – 36

PROMOSSO DAL CREDITORE ITACA SPV S.r.l. - MANDATARIA: doVALUE S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO XXXXXXXXXX



Giuseppe Claudio Vitale
Pianificatore Territoriale e Urbanista

OGGETTO: R.G. N. 48/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ITACA SPV S.r.l.
MANDATARIA: doVALUE S.p.A.
DEBITORE [REDACTED].

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Claudio VITALE, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Enna al n. 239, ad espletamento dell'incarico ricevuto presenta la seguente:

RELAZIONE

GENERALITA' DELL'INCARICO

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare del 21-10-2024, notificato in data 25.10.2024, il sottoscritto veniva nominato esperto per la valutazione dell'immobile posto in Comune di Pietraperzia (pr. ENNA) alla Via Madonna delle Grazie, nn. 34 -36.

Il sottoscritto in data 29.10.2024 accettava l'incarico di procedere alla stima del valore attuale del bene immobile di cui alla predetta esecuzione e di rispondere ai quesiti posti che qui di seguito si riportano:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

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

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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 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

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.);

5.2) 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.

10. CONGRUITÀ CANONE 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;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Preliminarmente, si è proceduto all'attento e scrupoloso esame della documentazione presente nel relativo fascicolo.

Allo scopo di procedere all'incarico affidato è stato eseguito un sopralluogo, è stato effettuato rilievo fotografico, sono state svolte visure presso l'Agenzia del Territorio di Enna, presso l'Ufficio Tecnico e gli uffici demografici e dello stato civile del Comune di Pietraperzia, ha prodotto accertamenti sufficienti per pervenire a quanto nella presente viene evidenziato richiedendo ed acquisendo documentazione necessaria alle finalità di che trattasi.

INDICE SINTETICO

Dati catastali

Beni in Via Madonna delle Grazie, n. 34 – 36 a Pietraperzia (EN)

Unità immobiliare	Dati identificativi						
	Fg.	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione (PT+P1+P2+P3(sottotetto)) Via Madonna delle Grazie, 36	31	3848	2	A/4	4	6,5 vani 111 mq.	€ 305,48
Garage Via Madonna delle Grazie, 34	31	3848	1	C/6	3	24 mq.	€ 42,04

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato da XXXXXXXXXX

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

€ 50.468,00

Valore di mercato dell'immobile con gli aggiustamenti:

€ 47.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è situata nel Comune di Pietraperzia (EN) in Via Madonna delle Grazie nn. 34 -36 ed è ad uso abitazione (civico 36) e garage (civico 34). (Allegato 1- Abaco fotografico: **Foto nn. 1 – 2 - 3**).

Il fabbricato è composto complessivamente da tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed è inserito all'interno di un isolato di forma rettangolare dalla cui aggregazione delle diverse unità immobiliari scaturisce la morfologia urbana tipica della zona.

Per questa ragione il fabbricato confina sulla pubblica via nel solo prospetto principale mentre gli altri tre lati confinano con altre proprietà (part.lla 2046, 2048 e 2049) (Allegato 1- Abaco fotografico: **Foto n. 4**)

Il prospetto principale del fabbricato si affaccia sullo slargo di Via Madonna delle Grazie ed è vicino all'omonima Chiesa ottocentesca. (Allegato 1- Abaco fotografico: **Foto n. 5**)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Dagli estremi dell'atto del pignoramento immobiliare e dall'istanza di vendita, esistenti nel fascicolo, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di diritto immobiliare di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sulla consistenza immobiliare sita in Pietraperzia (Enna), Via Madonna delle Grazie, 34 – 36.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue:

Dalle visure telematiche storiche per immobile risulta che il tutto è censito in NCEU nel seguente modo:

a) - Proprietà 1/1 dati identificativi: fg. 31 part.lla 3848, sub. 1 (Allegato A)

Via Madonna delle Grazie, 34 - Piano T

Dati classamento: Categoria: C/6 [garage], Classe 3, Consistenza **22 mq.** - Rendita: **€ 42,04**

Dati di superficie: Totale: **24 m2**;

b) - Proprietà 1/1 dati identificativi: fg. 31 part.lla 3848, sub. 2 (Allegato B)

Via Madonna delle Grazie, 36 – PT – P1 - P2 e P3 (sottotetto)

dati classamento: Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare], Classe 4, Consistenza 6,5 vani.

Dati di superficie: Totale: **111 m2** - Totale escluse aree scoperte: **108 m2** - Rendita: **€ 305,48**

Prospetto riepilogativo							
Unità immobiliare	Dati identificativi						
	Fg.	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione (PT+P1+P2+P3(sottotetto)) Via Madonna delle Grazie, 36	31	3848	2	A/4	4	6,5 vani 111 mq.	€ 305,48
Garage Via Madonna delle Grazie, 34	31	3848	1	C/6	3	24 mq.	€ 42,04

1.4 Coerenze

Si precisa che i superiori dati **risultano coerenti e corrispondenti** alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.5 Assenza di discrepanze

Non si rilevano, conseguentemente, discrepanze **con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.**

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.a. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

L'unità immobiliare (abitazione + garage) oggetto della presente relazione di stima è ubicata in Pietraperzia (provincia di Enna), alla Via Madonna delle Grazie, nn. 34 - 36, e si sviluppa in Piano Terra (PT) – Primo Piano (P1) – Piano Secondo (P2) e Piano Terzo (P3 Sottotetto non abitabile) di un fabbricato per abitazione unifamiliare. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto nn. 1 – 2 – 3 - 5).**

La zona ove ricade l'unità immobiliare in oggetto è in ambito urbano e secondo la classificazione OMI è situata in Zona B1 (Centrale). E' anche situata nella Zona B1 del

Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di Pietraperzia ed è in prossimità dell'area individuabile come "centro storico". (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto nn. 6 – 7 – 8 - 9**).

Si fa notare che durante la visita di sopralluogo è stato notato che l'immobile è situato in una strada in cui vi sono delle abitazioni che avevano l'aspetto esteriore di essere disabitate.

L'immobile oggetto di perizia è, quindi, costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra oltre il sottotetto con unità ad abitazione di tipo popolare (A/4) ed ha l'estensione planimetrica complessiva di ml. 7,60 x 6,20 circa occupando, nella fattispecie, un lotto di forma rettangolare, confinante su tre lati con altre proprietà private e su un lato prospettante la pubblica via. L'unione di tale modulo abitativo, per successive aggiunzioni orizzontali, costituisce i vari isolati che hanno una conformazione rettangolare ed alcuni, come in questo caso, a spina centrale e che consentono l'affaccio su un solo lato. Gli isolati sono delimitati dalle vie pubbliche ed hanno una organizzazione ortogonale che configura una struttura urbanistica ritmica e regolare. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto n. 6**).

Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da immobili edificati nel ventesimo secolo e alcuni di essi sono il risultato di interventi di sostituzione edilizia della seconda metà del secolo scorso. Sono elevati mediamente su 2-3 piani fuori terra con destinazioni d'uso diverse: abitative, garages, magazzini, etc.

La zona è urbanizzata sia nelle opere primarie che in quelle secondarie.

Nello stesso isolato ove è situato l'immobile oggetto di perizia è presente la Chiesa di Santa Maria delle Grazie costruita intorno al 1860.

I principali collegamenti pubblici del Comune di Pietraperzia sono assicurati dalla rete autostradale. Infatti, il collegamento autostradale alla A19 PA/CT avviene attraverso la SS 640 di raccordo fino all'incrocio con la SS 626 e da questa fino all'incrocio con la SS 640 che si percorre fino all'innesto con l'A19 per un totale di km. 20,000 circa. Il collegamento con il Comune capoluogo di Provincia è garantito dall'attraversamento della SS 191 fino all'incrocio con la SS 560 che si percorre fino al Bivio Capodarso e da qui attraversando la SS 122 e la SS 117bis fino al centro di Enna bassa per proseguire attraverso la SP 1 al centro di Enna per uno sviluppo complessivo di km. 35 circa. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto n. 10**).

Il Comune di Pietraperzia ha un costante decremento demografico.

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile che forma oggetto della perizia è costituito, come più volte detto, da un fabbricato di tre piani fuori terra oltre al sottotetto non abitabile.

La costruzione dell'immobile, sulla base della Concessione edilizia n. 28/1993 del 23 luglio 1993 (Allegati C – D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9) è da ritenersi, ovviamente, nel periodo immediatamente successivo al 1993.

La struttura è stata realizzata in c.a. Le murature laterali esterne sono rivestite in conci di tufo giallastro o bianco. La copertura è a tetto ad una falda con doppia pendenza.

Il prospetto di finitura esterna principale è costituito da intonaco minerale o ai silicati di colorazione biancastra con strisce marcapiano di colore grigio. Gli altri tre prospetti laterali, confinanti con le proprietà limitrofe risultano incassati all'interno del lotto e le porzioni più alte visibili, prive di aperture, sono in muratura privi di intonaci.

La copertura a tetto dell'unità immobiliare è rivestita in tegole marsigliesi in laterizio e sono presenti due abbaini con infissi e persiane in alluminio ed è anche presente un lucernario fisso in corrispondenza del corpo scala.

L'unica grondaia in c.a. è ammalorata. I due pluviali ai lati del prospetto principale sono in pvc e nel pluviale posto a sinistra del prospetto vi è anche l'innesto della grondaia dell'immobile confinante (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto nn. 3 - 11**).

Nel prospetto principale sono presenti due balconi ciascuno della dimensione di ml. 6,00 x 0,90 =mq. 5,40 x 2 = 10,80 mq.) con ringhiera in ferro a semplice lavorazione con pavimentazione in klinker. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto n. 3**)

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato di colorazione bianco-avorio, vetrocamera e persiane, anch'esse, in alluminio della stessa colorazione.

L'immobile è privo di ascensore e vi si accede dalla pubblica via attraverso un portone anch'esso in alluminio anodizzato a doppie ante e vetro opaco oscurato. Sul portone di accesso è collocata una piccola tettoia in legno e tegole.

Accanto al portone di ingresso vi è il portone metallico a quattro ante di accesso al garage. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto n. 3**)

Vi è la presenza di impianto video-citofonico esterno con sistema di apri porta e visione in ogni piano dell'immobile.

Lo stato di manutenzione e d'uso è generalmente buono dal punto di vista strutturale mentre presenta dei degradi in alcuni ambienti causati dall'umidità da risalita, da infiltrazioni e da condensa e da infiltrazioni di cui si dirà nella descrizione delle caratteristiche interne.

Accanto al predetto portone di ingresso dell'abitazione vi è l'accesso al garage mediante un portone metallico a quattro ante pieghevoli.

Complessivamente le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ad eccezione di parti di intonaco ammalorato in corrispondenza dei balconi e dei cornicioni

Sul prospetto principale in corrispondenza del P1 e del P2 sono visibili degli split di condizionatori d'aria a muro.

Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio dell'immobile sono le seguenti: fognatura, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica e di pubblica illuminazione. L'appartamento è dotato di energia elettrica, impianto idrico, metano e rete telefonica.

Non si è riscontrata nelle vicinanze dell'immobile alcuna tipologia di esercizi commerciali.

L'immobile appare, quindi, connesso e collegato sia alle urbanizzazioni primarie che a quelle secondarie.

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Si tratta di un'abitazione che risulta accatastata con la categoria A/4 - Abitazione di tipo popolare ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di medio livello.

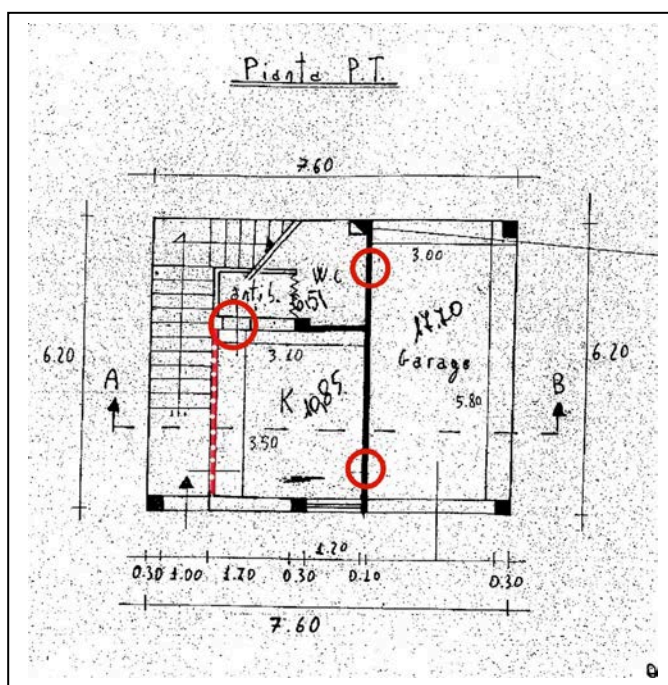
L'immobile, come più volte detto, avendo l'unico affaccio libero sulla Via Madonna delle Grazie e in corrispondenza del prospetto principale, ha tutte le aperture esterne (porte, finestre e balconi) in tale direzione (Nord -Est) ed è accessibile dal portone di ingresso posto a livello del piano stradale (Piano Terra).

Il Piano Terra (a cui si accede dalla Via Madonna delle Grazie n. 36) è composto da un vano finestrato (con superficie calpestabile di circa mq. 14,73 e lorda di circa mq. 17,58) che **svolge la funzione di atrio-disimpegno** per l'accesso alla scala e per collegamento interno al garage attraverso una porta in legno e vetro mosaicato. Nel progetto approvato tale collegamento interno non era previsto. Le pareti di questo vano sono intonacate e tinteggiate e in alcuni punti posti in basso presentano evidenti segni di umidità da risalita che toccano anche lo stipite del portone. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in buono stato d'uso. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto nn. 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 - 18**)

Il garage (con superficie calpestabile di circa mq. 18,64 e lorda di circa mq. 23,12), posto al civico n. 34, ha un'altezza netta di ml. 2,75 poiché la pavimentazione, costituita in piastrelle di grès porcellanato, è collocata ad una quota inferiore di cm. 10,00 rispetto al restante piano terra. Le due pareti più lunghe sono rivestite con pannelli murali con effetto a listelli di pietra. Una parete è rivestita a tutta altezza e l'altra fino a ml. 1,00 circa con la restante parte intonacata. (Allegato 1- Abaco fotocartografico: **Foto nn. 19 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17**)

Dal garage, interessato dall'umidità di risalita, si accede attraverso una porta in legno con la parte centrale in vetro mosaicato al locale **sottoscala** (superficie calpestabile mq. 6,00 e lorda di circa mq. 7,59) contenente due serbatoi idrici con autoclave e due rubinetti erogatori. Tale locale privo di areazione è fortemente degradato a causa di diffusa umidità che provoca lo scrostamento dell'intonaco e muffe in più parti. (Allegato 1 - Abaco fotocartografico: **Foto nn. 22 -23 -24**).

La prima rampa della scala larga ml. 1,40 da un lato è delimitata dalla parete laterale dell'edificio e dall'altro da un muretto basso ad altezze variabili mentre le successive rampe, ognuna della larghezza di circa ml. 1,00 sono affiancate tra loro con i pianerottoli a piani sfalsati e con ringhiera in ferro semplicemente lavorato. La pavimentazione dei gradini è in marmo botticino lucidato. **Il vano scala** (superficie calpestabile mq. 8,50 e superficie lorda mq.10,45) ha le dimensioni planimetriche di circa ml. 2,00 x 4,20 ed è posto in una posizione angolare dell'edificio ed è illuminato direttamente attraverso un lucernario fisso sul tetto e dalla luce proveniente dagli accessi ai vari piani.



Piano terra: individuazione schematica (in rosso) delle modifiche rispetto al progetto originario

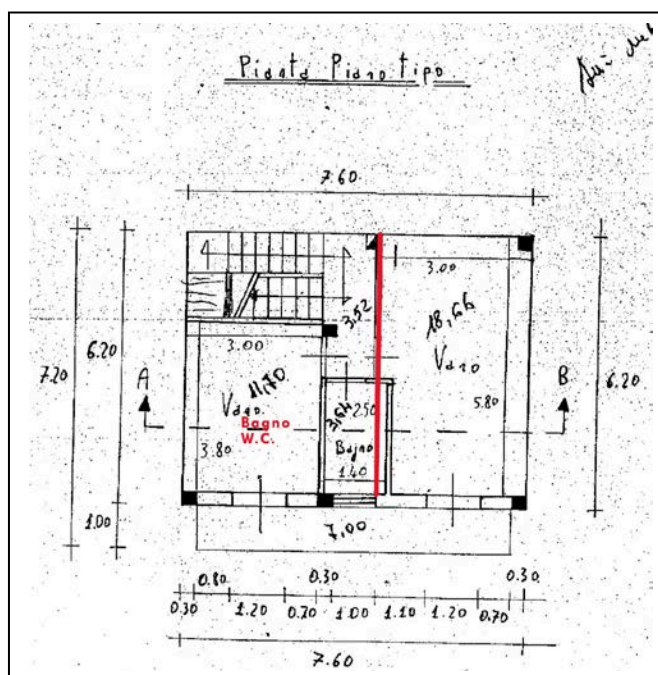
Il **Piano primo** avente un'altezza netta di ml. 2,72 è composto da tre ambienti tutti pavimentati in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. I vari ambienti sono collegati tra di loro da un **disimpegno** (superficie calpestabile di circa mq. 1,35) cui si accede dalla scala. Le porte interne, laddove presenti, sono in legno con la parte centrale in vetro satinato mosaicato e maniglie effetto acciaio satinato.

I locali del piano primo sono i seguenti:

- **bagno - w.c.** (superficie calpestabile di circa mq. 9,90 e superficie lorda mq. 12,60): le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di ml. 1,60 circa con piastrelle di ceramica a semplice decorazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. I sanitari sono costituiti da lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno angolare e sono in porcellana di colore bianco-ghiaccio, sono completi di rubinetteria e regolarmente funzionanti. Il piatto doccia

- **lavanderia** (superficie calpestabile di circa mq. 2,96 e superficie lorda mq. 3,52): è presente un lavabo e gli elettrodomestici costituiti da lavatrice e asciugatrice. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale ha una finestra e un termosifone in alluminio. E' presente umidità da infiltrazione.

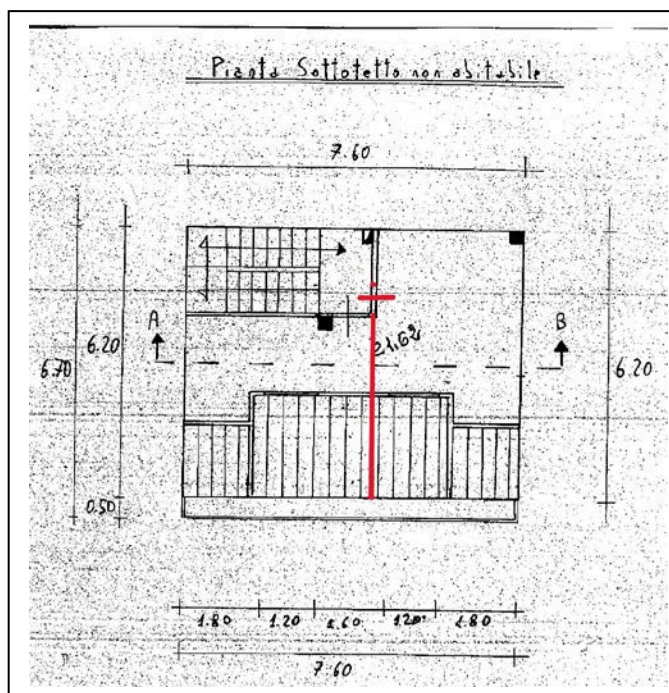
I locali bagno-w.c. e lavanderia sono posti con diversa distribuzione planimetrica rispetto alla planimetria catastale e alla concessione edilizia. Infatti, ove è indicato il bagno-w.c. è presente la lavanderia; mentre, il vano posto tra il corpo scala e la lavanderia è adibito a bagno-w.c. (Allegato 1- Abaco fotografico: **Foto nn. 32 - 33 – 34 – 35 – 36 - 37**).



17

Il sottotetto (superficie calpestabile di circa mq.42,66 e superficie lorda mq. 51,04) dell'altezza media netta di ml. 1,91 (ml. 3.22 +1,95 +0,50), pur non essendo abitabile, è al momento del sopralluogo di perizia composto da due ambienti tutti pavimentati in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. I due ambienti sono provvisti di coibentazione sia al tetto che sui muri perimetrali. Il soffitto e le pareti presentano diffuse macchie di condensa. I due ambienti sono collegati tra di loro da un disimpegno cui si accede sempre dalla scala. Le porte interne al piano sono in legno con la parte centrale in vetro satinato mosaicato e maniglie effetto acciaio satinato. Vi è la presenza dei condizionatori d'aria. (Allegato 1- Abaco fotografico: **Foto nn. 38- 39 – 40 – 41 – 42 – 43 - 44**)

La divisione planimetrica del sottotetto articolata nei due locali **configura una diversa** distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale e alla concessione edilizia che prevedevano, invece, un unico vano di sgombero non abitabile.



Sottotetto: individuazione schematica (in rosso) delle modifiche rispetto al progetto originario

Ai fini della più corretta valutazione dell'immobile di che trattasi, per quanto riguarda il sottotetto che allo stato attuale risulta concessionato e accatastato come sottotetto non abitabile - locale di sgombero deve dirsi che, ai sensi dell'art. 2-bis, comma 1-quater del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. e ii., art. 5 L.R. n.16/2016 e ss.mm. e ii.) - come chiarito nel Parere del C.G.A.R.S. n. 267/2021 - lo stesso può essere regolarizzato poiché l'altezza

ponderale del sottotetto – escludendo il volume della scala - è allo stato attuale di ml. 2,05 e quindi, idonea ad essere abitabile previa presentazione di regolare titolo edilizio.

In definitiva, dal riscontro tra il progetto approvato e depositato presso il Comune di Pietraperzia, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Enna ed il sopralluogo effettuato, sono emerse piccole diversità distributive che sono state specificate superiormente e che risultano essere ininfluenti ai fini della presente perizia.

Le tramezzature divisorie interne ai vari piani sono tutte realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, comprensivo di intonaco di circa 10 cm.

2.3. Breve descrizione della zona

Si rimanda alla lettura del precedente paragrafo 2.a

2.4. Certificazioni energetiche:

E' stato richiesto all'esecutato Sig. [REDACTED] se era in possesso di certificazione energetica. Lo stesso dopo qualche settimana ha detto di non trovare alcuna certificazione e, quindi, l'immobile in oggetto risulta sprovvisto di certificazione energetica e non si è potuta acquisire.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non risulta acquisita alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Analogamente è stato richiesto sempre all'esecutato se era in possesso di certificazione di idoneità statica. Per il compendio immobiliare di che trattasi non risulta acquisita alcuna certificazione di idoneità statica (CIS). Si fa presente che tale certificazione è necessaria e prodromica all'acquisizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm e ii. come recepito nella Regione Siciliana con L.R. n. 16/2016 e ss. mm e ii.).

COMPUTO DELLE SUPERFICI				
Ambiente	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione (D.P.R. 138/98)	Superficie commerciale
Piano Terra	14,73	17,58	1	mq. 17,58
Piano Primo (comprensivo della proiezione del vano scala)	41,36	51,40	1	mq. 51,40
Piano Secondo (esclusa proiezione del vano scala)	32,86	40,95	1	mq. 40,95
Piano Terzo Sottotetto (esclusa proiezione del vano scala)	32,86	40,95	0,50	mq. 20,47
Balconi	5,40 x 2 = 10,80	5,40 x 2 = 10,80	0,30	mq. 3,24
Garage + ripostiglio (locale serbatoi) posto al PT	24,64	30,71	0,50	mq. 15,35
TOTALE	142,52	192,39	—	mq. 148,99
TOTALE arrotondato				mq. 148,00

Alla fine, considerando un arrotondamento per difetto al metro quadrato, la superficie commerciale dei beni riportati in tabella risulta essere di **mq. 148,00**.

L'immobile in oggetto è dotato della seguente **impiantistica**:

- impianto videocitofonico: presente in ogni piano;
- impianto elettrico: sotto traccia con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente;
- impianto idrico-sanitario: sottotraccia, con attacchi e scarichi presenti in cucina e nei bagni;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni con riscaldamento generato da caldaia posta su parete esterna e apparecchi di emissione interna (termosifoni) a parete;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale a gas installata nel balcone

del Piano Primo;

- servizio igienici: **Piano primo:** attrezzato con vaso igienico e lavabo; **Piano secondo:** attrezzato con lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno angolare;
- impianto di condizionamento: presente nel locale cucina, nella camera da letto e nel locale sottotetto;
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato di conservazione con presenze di umidità di risalita negli ambienti posti al piano terra, umidità di infiltrazione al piano secondo in corrispondenza della grondaia esterna; condensa diffusa al piano sottotetto.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.02.2025 unitamente al Custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) si è preso atto che il compendio immobiliare di che trattasi è occupato, giusta dichiarazione resa dallo stesso esecutato nel corso del sopralluogo, dallo stesso unitamente ai suoi quattro figli minori. **(Allegato E: Verbale di accesso e sopralluogo del Custode giudiziario e dello scrivente CTU).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

In conseguenza della dichiarazione resa dall'esecutato Sig. [REDACTED] non si è proceduto a verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura. A tale proposito è da fare rilevare che lo scrivente C.T.U. ha acquisito dal Comune di Pietraperzia le seguenti Certificazioni anagrafiche e di stato civile:

- 1) **Certificato di Stato di famiglia (Allegato F)** dal quale si evince che il nucleo familiare dell'esecutato [REDACTED] è composto oltre dal predetto intestatario anche dal fratello [REDACTED];
- 2) **Certificato di residenza storico dell'esecutato [REDACTED] (Allegato G)** dal quale si evince che lo stesso risulta attualmente residente dal 05.11.1999 in C.so [REDACTED] n. [REDACTED] a Pietraperzia (En) e, quindi, in luogo diverso dall'abitazione oggetto di perizia;

3) **Certificato di residenza storico** dell'altro componente il nucleo familiare Sig. [REDACTED] (Allegato H).

E' da fare evincere che l'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Pietraperzia nel riscontrare la richiesta di certificazione dello scrivente CTU ha avuto modo di puntualizzare, relativamente al rilascio di eventuale Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio *"che, il nominativo in nota ([REDACTED]) risulta celibe, pertanto, la richiesta al punto n. 3 non può essere prodotta."* (Allegato I).

4. PROVENIENZA

4.a Provenienza

Il bene pignorato oggetto della presente perizia è pervenuto per la quota dell'intero all'esecutato [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) giusto **Atto di compravendita** (acquisito dallo scrivente) del 19.02.2010 in Notaio Salvatore Romano da Caltanissetta Rep. n. 239.686 Racc. 27.075, registrato a Caltanissetta al n. 766 Serie 1T del 23.02.2010, stipulato tra l'esecutato stesso e i precedenti proprietari [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). (Allegato L).

4.1. Attuale proprietario

L'attuale proprietario per l'intera quota di 1/1 è, pertanto, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza dell'Atto di compravendita riportato al superiore paragrafo 4.a.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio antecedente il pignoramento il bene era di proprietà – come prima detto - per ½ in regime di comunione dei beni di [REDACTED] nato [REDACTED] in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e per altro ½ di [REDACTED] nata a [REDACTED] (EN) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per essere ad essi pervenuti – come si evince dall'Atto di compravendita del 19.02.2010 prima citato - in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Brucia Giovanni, Notaio in Barrafranca (EN), del 23/01/1990 rep. 11006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 01/02/1990 al nn. 808/728 di formalità e successivo atto di

rettifica del 26.05.2009 a rogito del Notaio Pecoraro di Canicatti, Rep. n. 72865, trascritto il 26.06.2009 ai nn. 6556/53557 per quanto riguarda l'abitazione mentre per quanto riguarda il garage giusto Atto di compravendita del 09.08.1990 a rogito del Notaio Catti di Pietraperzia, Rep. n. 7306 trascritto il 13.09.1990 ai nn. 6388/5545. **(Allegati: M – N/Visure storiche dell'immobile).**

Tutto ciò è, inoltre, pienamente rispondente alla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 esistente nel fascicolo procedimentale **(Allegati M – N).**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) GRAVAMI: Si è provveduto a ricostruire le vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Come si può evincere dal titolo di proprietà dell'immobile in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sull'immobile pignorato alcun vincolo storico, artistico, di qualsiasi altra natura e di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi né 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. Non vi è, inoltre, nessuna Convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge poiché l'esecutato risulta essere celibe.

5.2. ISCRIZIONE CONTRO

A) IPOTECA VOLONTARIA: In forza del **Contratto di mutuo ipotecario ventennale** a rogito del Notaio Dott. Salvatore ROMANO, in Caltanissetta, del 19.02.2010 n. [REDACTED] di Repertorio e n. [REDACTED] di Raccolta, Registrato il 23.02.2010 al n. [REDACTED] (esistente nel fascicolo procedimentale) sull'unità immobiliare oggetto di perizia (fg. 31, part.IIIa 3848, sub. 1 e sub. 2) grava la **garanzia ipotecaria volontaria** da parte di [REDACTED] a favore di Unicredit Family Financing Bank s.p.A., appartenente al Gruppo Bancario UniCredit di € 69.290,01 (sessantanovemiladuecentonovanta/01) oltre interessi anche di mora per un montante complessivo di € 103.935,00 (centotremilanovecentotrentacinque/00).

A garanzia del capitale mutuato e degli accessori, in data 01/03/2010 è stata iscritta ipoteca, ai nn. ■■■■ reg. gen. e ■■■■ teg. part., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, sino alla concorrenza di €. 103.935,00 su abitazione di tipo popolare (cat A/4), censita in catasto al fg. 31 part. 3848 sub 1 e garage censito al fg. 31 part. 3848 sub. 1, siti in Pietraperzia, Via Madonna delle Grazie, di proprietà del mutuatario;

B) Trascrizione n. ■■■■ del ■■■■ dell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 640 di Rep. del 24.06.2024 a favore di ITACA SPV s.r.l. e per essa, quale mandataria, doVALUE S.p.A., insistente sull'unità immobiliare oggetto di perizia (abitazione + garage) notificato dal Tribunale di Enna presso la Casa comunale stante l'irreperibilità dell'esecutato ■■■■ (Allegati O – P /Ispezione ipotecaria)

E' da evidenziare che tale superiore Atto di pignoramento era stato preceduto da **ATTO DI PRECETTO** (esistente anch'esso nel fascicolo procedimentale) datato 06.03.2025 e notificato presso la Casa comunale poiché l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna era stato impossibilitato a notificarlo *"poiché (l'attuale esecutato) non abita a codesto indirizzo, come da informazioni assunte in loco. Ivi ho rinvenuto una casa diruta palesemente disabitata"*.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare di che trattasi (abitazione + garage) non fa parte di alcun complesso condominiale trattandosi, nella fattispecie, di abitazione appartenente ad un solo proprietario.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato prodromica a quella edilizia e catastale, si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Pietraperzia presso l'Ufficio Tecnico.

La documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune, può essere così riassunta:

- Concessione edilizia n. 28/1993(Pratica n. 89/1991) rilasciata il 23.07.1993. **(Allegati C – D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9)**

Come già fatto precedentemente rilevare il fabbricato è situato nella Zona B1 del

Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di Pietraperzia ovvero *“Le zone interamente o parzialmente edificate diverse dalle zone “A”* ed è in prossimità dell’area individuabile come “centro storico” anche se è libero da vincoli storici e artistici. **(Allegato Q)**

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo e emerso che il predetto immobile a destinazione abitativa risulta conforme agli elaborati allegati alla Concessione edilizia tranne la mancata realizzazione al **piano terra** del tramezzo divisorio posto tra il vano scala e il locale destinato a cucina, la mancata realizzazione della porta di collegamento tra l’antibagno e il WC e la realizzazione di una porta di collegamento, non prevista nel progetto, tra il predetto vano originariamente destinato a cucina e il locale garage.

Lo stato attuale del piano terra corrisponde alle planimetrie catastali. Infatti, vi è un unico locale che svolge la funzione di atrio-disimpegno che permette l’accesso alla scala e il collegamento dell’abitazione al garage da cui si accede pure ai due piccoli locali destinati ad alloggiare i serbatoi e l’autoclave. Tali locali nella Concessione edilizia erano destinati ad antibagno e bagno. Non occorrerebbe procedere, quindi, ad alcuna variazione catastale limitatamente a tale piano.

Al **piano primo e al secondo** si hanno pure delle leggere difformità organizzative degli spazi interni derivanti dalla diversa destinazione d’uso, rispetto alla Concessione edilizia, di uno dei due vani che è attualmente destinato a cucina (primo piano) mentre, al secondo piano il locale w.c. è utilizzato come lavanderia ed il w.c.- bagno occupa il vano più piccolo tra i due.

Il locale sottotetto in Concessione edilizia era costituito da un unico ambiente mentre allo stato attuale è organizzato distributivamente in due ambienti diversi utilizzati ambedue come camere da letto.

Conseguentemente, sarebbe necessario procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria per la diversa organizzazione interna ai vari piani che alla variazione catastale.

Per quanto riguarda il **sottotetto** (piano terzo) si ribadisce, come precedentemente detto, che risulta essere stato concesso e accatastato come sottotetto non abitabile - locale di sgombero mentre allo stato attuale, risulta essere organizzato in due diversi locali destinati a camere da letto. Se si vuole mantenere tale destinazione d’uso si rende necessario presentare istanza di regolare titolo edilizio (permesso di costruire) finalizzato al recupero ai fini abitativi del sottotetto poiché avente un’altezza ponderale attuale di ml. 2,05 e, quindi, idonea ad essere abitabile ai sensi dell’art. 2-bis, comma 1-quater del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. e ii., art. 5 L.R. n.16/2016 e ss.mm. e ii.) - come chiarito nel Parere del C.G.A.R.S. n. 267/2021.

8. CONSISTENZA

8.1. Consistenza catastale

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, dai dati catastali (**Allegati A – B – R – S**) e dalle misurazioni effettuate emerge che i predetti beni pignorati consistono in diritto immobiliare di **piena proprietà**, sulla consistenza immobiliare sita in Pietraperzia (En), Via Madonna delle Grazie, 34 – 36 (Garage + Piano Terra + P1 + P2 + P3 (sottotetto), il tutto censito nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Enna nel seguente modo:

- fg. 31, part.IIIa 3848, sub. 1, cat. C/6 cl. 3 (garage), consistenza 22 mq., Superficie tot. mq. 24;
- fg. 31, part.IIIa 3848, sub. 2, cat. A/4,(abitazione di tipo popolare), cl. 4, consistenza 6, 5 vani, superficie tot. mq.111,00.

8.2. Calcolo delle superfici

Il principio adottato nel quantificare le superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, attraverso il quale la superficie viene determinata con quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti, oltre alle superfici pertinenziali, quali le aree scoperte, di ornamento e dei locali a servizio, opportunamente ragguagliate con i relativi coefficienti riportati nell'allegato C del D.P.R. 138/98, i quali vengono riportati di seguito in ragione della loro destinazione d'uso:

Abitazione:

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale;

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (box auto e cantina).

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come descritto nella tabella sottostante:

COMPUTO DELLE SUPERFICI				
Ambiente	Superficie netta calpestabile	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione (D.P.R. 138/98)	Superficie commerciale
Piano Terra	14,73	17,58	1	mq. 17,58
Piano Primo (comprensivo della proiezione del vano scala)	41,36	51,40	1	mq. 51,40
Piano Secondo (esclusa proiezione del vano scala)	32,86	40,95	1	mq. 40,95
Piano Terzo Sottotetto (esclusa proiezione del vano scala)	32,86	40,95	0,50	mq. 20,47
Balconi	5,40 x 2 = 10,80	5,40 x 2 = 10,80	0,30	mq. 3,24
Garage + ripostiglio (locale serbatoi e autoclave) posto al PT	24,64	30,71	0,50	mq. 15,35
TOTALE	142,52	192,39	—	mq. 148,99
TOTALE arrotondato				mq. 148,00

9. STIMA

9.a) Indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati

La determinazione del quesito estimativo si articola in tre tempi successivi, consistenti:

nell'individuazione dell'aspetto economico, nell'elaborazione del procedimento di stima e nella risoluzione del quesito. Considerate le finalità della stima concernenti nella determinazione del prezzo con la quale porre in vendita ad asta pubblica il bene, l'aspetto economico di riferimento è dato dal più prudentiale valore di mercato.

Per la definizione del valore commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento si è fatto ricorso al metodo di stima che utilizza il criterio "sintetico comparativo" considerando che tale criterio è il più adatto nel pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile si stima, quindi, usando la metodologia comparativa per confronto mediante l'utilizzazione dei parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ovvero di relazione con l'ambiente, poi elaborati in base agli elementi singolari del bene in esame, cercando così di surrogare il più probabile valore che per quel bene si otterrebbe se fosse posto in una libera trattativa di compravendita.

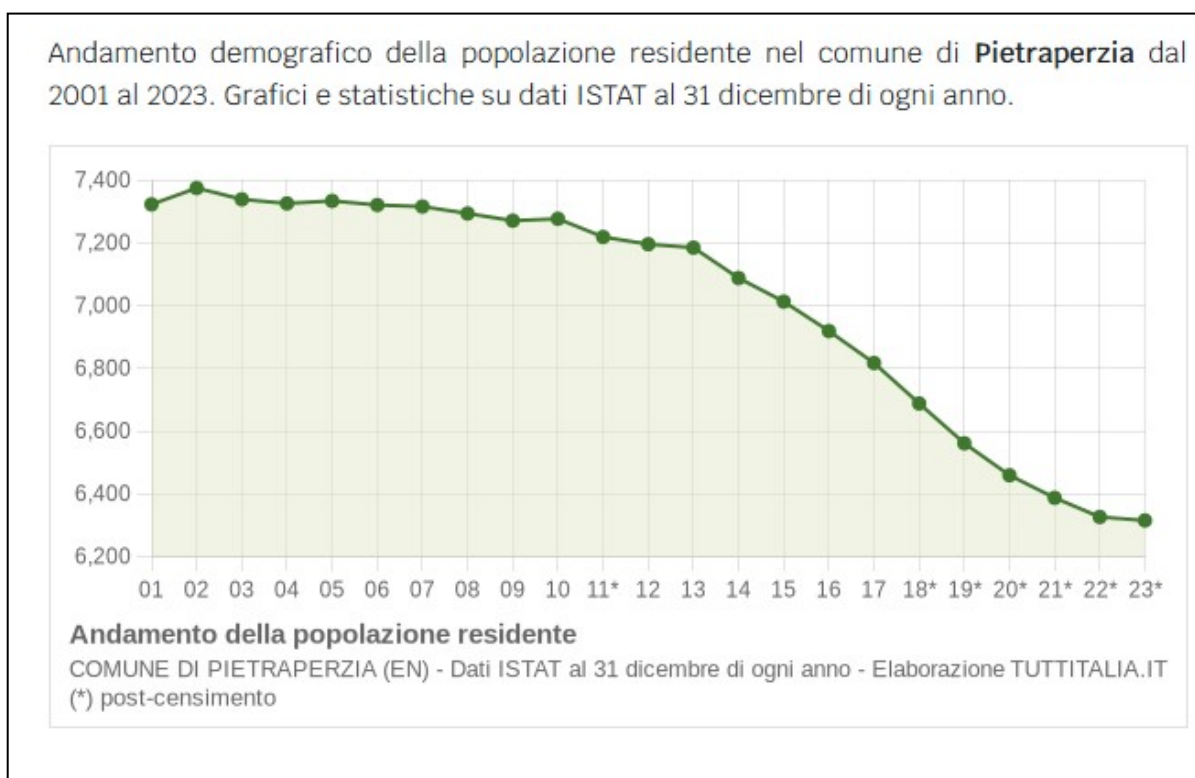
Il metodo di stima "**sintetico comparativo**", è basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relativi alla vendita di beni analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello da stimare del settore immobiliare di riferimento, quali, tipologia, vetustà, finiture, classe, ubicazione, manutenzione, stato di fatto, esposizione; esso si basa sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Tale metodo risulta efficace specie in presenza di molteplici caratteristiche di diversificazione degli immobili comparati, e quando non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna e soprattutto quando si dispone di dati relativi ai prezzi medi di mercato provenienti da fonti indirette quali agenzie immobiliari, banche dati, ecc.

INDAGINE COMMERCIALE E ANDAMENTO DEL MERCATO LOCALE

Sono da evidenziare, preliminarmente, le condizioni del mercato locale.

Le notizie acquisite e le fonti statistiche dimostrano che il mercato immobiliare a Pietraperzia presenta una situazione con eccesso di offerta perché vi è una stagnazione demografica cui coincide un patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato e conseguente stagnazione del mercato edilizio.



Contemporaneamente a tale decremento demografico corrisponde un indice di sottoutilizzo del patrimonio abitativo esistente che testimonia sia la stagnazione del mercato immobiliare che la contrazione dei prezzi di vendita degli immobili.

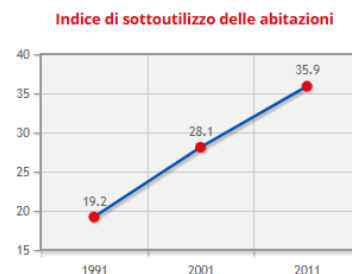
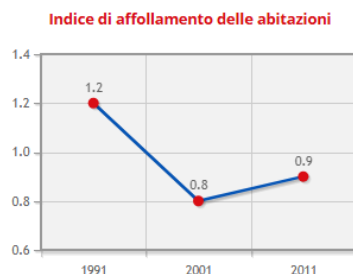
A dimostrazione di quanto sopra si riproduce l'andamento sintetico delle condizioni abitative nel Comune di Pietraperzia registrato dall'ISTAT in cui si evidenzia l'aumento dell'indice di sottoutilizzo del patrimonio abitativo.

CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Condizioni abitative

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	30.3	35.5	41
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	19.2	28.1	35.9
Indice di affollamento delle abitazioni	1.2	0.8	0.9
Mobilità residenziale	...	2.4	5

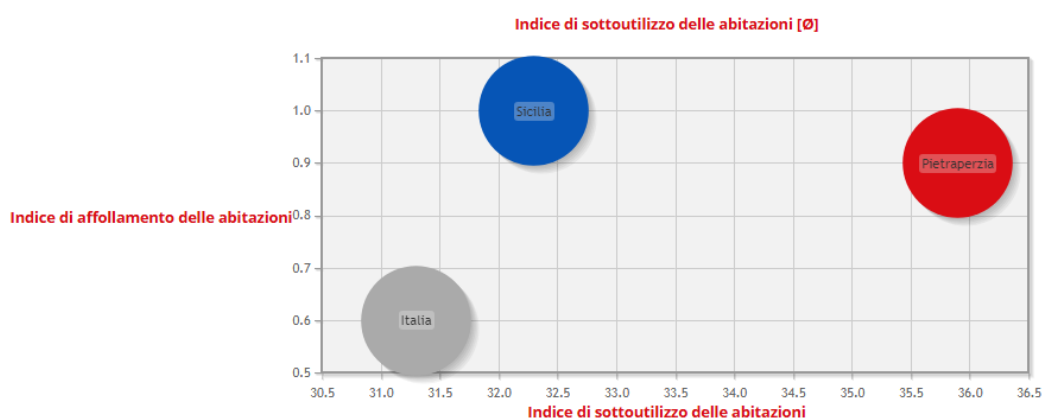
- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi



CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

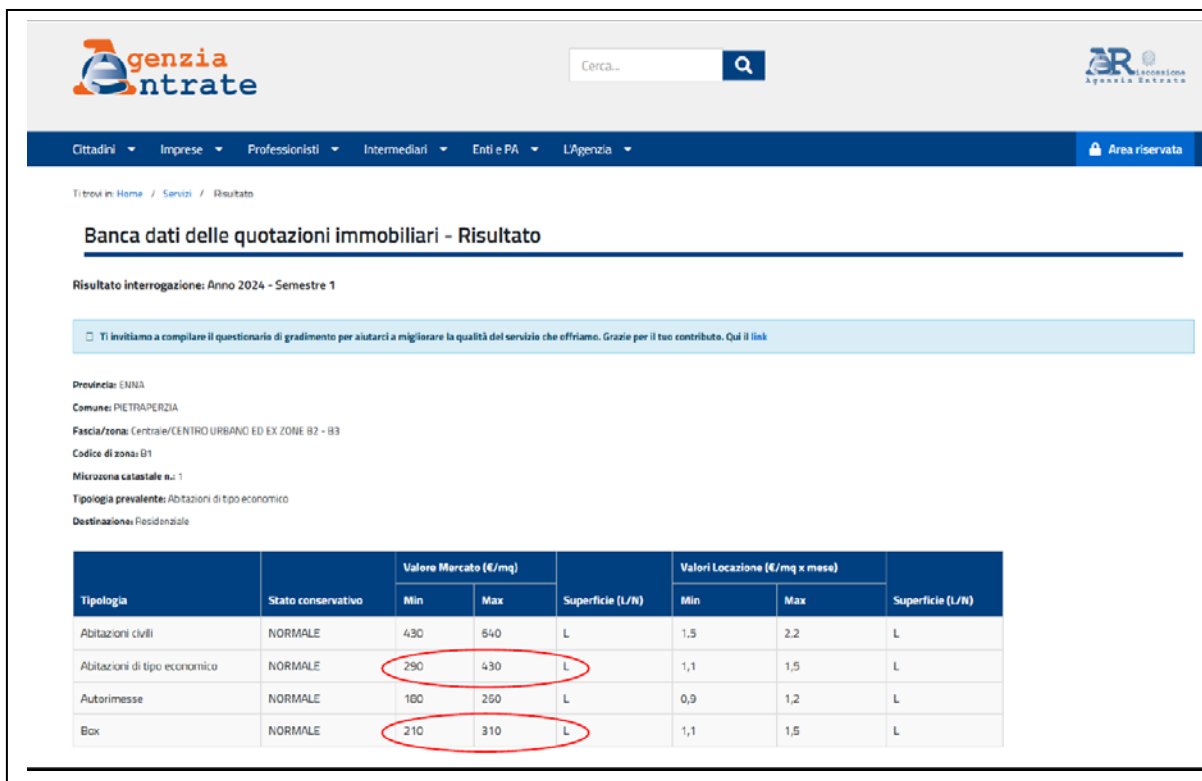
Indicatore	Pietraperzia	Sicilia	Italia
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	41	38.7	40.7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	35.9	32.3	31.3
Indice di affollamento delle abitazioni	0.9	1	0.6
Mobilità residenziale	5	5.9	6.1

- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi



L'elenco che segue riassume i risultati ottenuti dalla comparazione dei valori medi ricercati da fonti dirette e indirette con il valore medio unitario effettivo ricavato dalla vendita di immobili con simili caratteristiche a quello oggetto di stima e siti nella zona e/o adiacenti ad essa. L'immobile oggetto di valutazione ricade nella zona omogenea B1, individuata

dall'O.M.I. in cui è prevalente l'edilizia di tipo civile. Consultando la banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativa all'ultimo periodo rilevato e cioè al I° semestre 2024, si nota che il prezzo medio di mercato della zona, per gli immobili ad uso abitazione di tipo economico varia da un minimo di **290 €/mq** ad un massimo di **430 €/mq**, e per i box varia da **210 €/mq** ad un massimo di **310 €/mq**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: ENNA
 Comune: PIETRAPERZIA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 - B3
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	430	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	160	260	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	210	310	L	1,1	1,5	L

Un'altra indicazione indiretta viene mostrata dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dove il prezzo medio di mercato della zona, per gli immobili ad uso residenziale con tipologia di tipo economico in zona centrale comprendente via Madonna delle Grazie varia tra un minimo da **270 €/mq** ed un massimo di **396 €/mq** da applicare alla superficie commerciale.

Inoltre lo scrivente ha raccolto informazioni dirette presso studi tecnici locali ed agenzie immobiliari anche on line al fine di acquisire ulteriori elementi conoscitivi e poter eseguire un maggiore confronto; i dati rilevati e i prezzi di vendita a corpo effettivamente applicati agli immobili venduti nella zona hanno rilevato che, i prezzi medi unitari di mercato sono piuttosto in linea tra di loro e con modeste oscillazioni dai valori sopra riportati, con una media dei valori a m² commerciali per immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche di circa 330,00 €/m²

$$\begin{aligned}
 V_m &= V_m \text{ (OMI medio)} + V_m \text{ (borsino medio)} + V_m \text{ (valore mercato locale)} / 3 = \\
 &= (360 + 333 + 330) / 3 = \mathbf{\text{€ } 341/\text{mq}}
 \end{aligned}$$

Ottenuto tale risultato si è proceduto ad una ulteriore elaborazione poiché si sono riscontrati degli elementi caratterizzanti, nella fattispecie, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, della sua condizioni generale, dello stato di conservazione e di manutenzione, degli impianti ed in particolare sulle finiture interne rilevate, si ritiene sia equo applicare dei coefficienti di differenziazione che adeguano il parametro del prezzo medio degli immobili alle reali e attuali condizioni del fabbricato. L'insieme di tali coefficienti origina una lista di controllo degli elementi considerati. **(Allegato T)**. I coefficienti di differenziazione sono sostanzialmente numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate ottenendo la più pertinente quotazione dell'immobile.

I coefficienti sono stati elaborati e sono così suddivisi e stimati:

- caratteristiche posizionali estrinseche, (ubicazione, presenza di servizi commerciali di base e collegamenti, salubrità della zona, rumorosità);
- caratteristiche posizionali intrinseche, (tipologia edilizia e costruttiva, panoramicità, soleggiamento, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche, (Età, livello delle finiture, dotazioni bagno, impianti, finiture);

I due coefficienti di differenziazione globale "A" e "B" ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

In tale maniera si sono ottenuti i seguenti valori:

- Caratteristiche estrinseche dell'immobile: coefficiente di differenziazione "A" = 0,76
- Caratteristiche intrinseche dell'immobile: coefficiente di differenziazione "B" = 1,10

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il coefficiente globale unico:

$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$

Ovvero:

$$(0,76 + 1,10)/2 = \mathbf{0,93}$$

Questo **coefficiente di differenziazione globale unico "0,93"** verrà applicato al valore unitario medio di mercato degli immobili residenziali simile a quello di perizia nel Comune di Pietraperzia come riportato nelle predette fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato per il coefficiente globale unico.

$$341,00\text{€/mq} \times 0,93 = 317,13 \text{ €/mq.}$$

Importo arrotondato: € 317,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato dell'immobile: **148,00 mq. x € 341,00 = € 50.468,00**

Valore di mercato dell'immobile con gli aggiustamenti:

$$148,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 317,00 = \text{€ } 46.916,00$$

Importo arrotondato: € 47.000,00

E' da evidenziare, come fatto rilevare in precedenza, che nel caso in cui si volesse rendere abitabile il sottotetto si ha la necessità della presentazione del Permesso di costruire per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ed apportare, altresì, le modeste variazioni distributive interne nelle planimetrie catastali. In tal caso non andrebbe più applicato nel calcolo della superficie commerciale il coefficiente di ponderazione (D.P.R. 138/98) dello 0,50 per cui può ritenersi ancora congruo l'importo sopra calcolato in considerazione delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Risulta chiaro che il predetto valore di stima appare come giusto bilanciamento delle consuete limitazioni imposte dalla eventuale vendita giudiziaria che ha tra i fattori principali quello della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata e la necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto non risulta locato giusta dichiarazione resa dall'esecutato in occasione del Verbale di accesso del 05.02.2025 (**Allegato E**) così riportato: *"che il compendio pignorato, costituito da un fabbricato a 3 piani, oltre al garage a piano terra è interamente abitato dallo stesso, unitamente ai suoi 4 figli"* per cui non si è proceduto a definire qualsivoglia congruità o giusto prezzo di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non si esprime alcun giudizio di divisibilità del bene pignorato poiché è nell'intera disponibilità dell'esecutato.

Il sottoscritto Dott. Urb. Giuseppe Claudio Vitale, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Enna al n. 239, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con Ossequio

Enna, lì 27.02.2025

L'ESPERTO

Giuseppe Claudio Vitale
Pianificatore Territoriale e Urbanista

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Abaco Fotocartografico

ALLEGATO A -SUB-1-Visura storica per immobile-DOC_1793836983

ALLEGATO B -SUB-2- Visura storica per immobile -DOC_1793837748

ALLEGATO C -Concessione Edilizia

ALLEGATO D1-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_1

ALLEGATO D2-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_1bis

ALLEGATO D3-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_2

ALLEGATO D4-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_2bis

ALLEGATO D5-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_3

ALLEGATO D6-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_3bis

ALLEGATO D7-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_4

ALLEGATO D8-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_4bis

ALLEGATO D9-Disegni-allegati-Concessione-edilizia-n-28-1993_5

ALLEGATO E -Verbale di accesso del 5.02.2025

ALLEGATO F -Certificato Stato di Famiglia eseguito [REDACTED]

ALLEGATO G -Certificato di Residenza Storico eseguito [REDACTED]

ALLEGATO H -Certificato di Residenza Storico [REDACTED]

ALLEGATO I -Webmail pec-Risposta Comune di Pietraperzia

ALLEGATO L -Atto di Compravendita-doc00746720250220085814_signed

ALLEGATO M -Ipotastale [REDACTED] certificazione notarile e foglio di mappa

ALLEGATO N-Attestazione conformità ipocatastale

ALLEGATO O-Ispezione ipotecaria -Sub 1

ALLEGATO P-Ispezione ipotecaria- Sub 2

ALLEGATO Q -Pdf-Particolare-Tav1 -Pietraperzia

ALLEGATO R – Planimetria catastale PLN_216003642_1

ALLEGATO S – Planimetria catastale PLN_216003642_2

ALLEGATO T -Caratteristiche estrinseche ed intrinseche -Lista di controllo