allegato 16

copia privacy dell'elaborato di stima

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

Tribunale di Enna
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 75/2024 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

lotto unico: Unità immobiliari urbane in Piazza Armerina (EN), C.da San Pietro snc

dell'esperto stimatore
dott. arch. Liborio Marco Andolina



Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

unità immobiliare 1

bene sito in Piazza Armerina (EN), C/da San Pietro (oggi Via Lucio Piccolo snc)
categoria: C/1 [negozi e botteghe]
dati catastali: foglio 132, particella 1058, subalterno 9

unità immobiliare 2

bene sito in Piazza Armerina (EN), C/da San Pietro (oggi Via Lucio Piccolo snc)
categoria: C/1 [negozi e botteghe]
dati catastali: foglio 132, particella 1058, subalterno 10

Stato occupativo

unità immobiliare 1: al sopralluogo risultata non occupata.
unità immobiliare 2: al sopralluogo risultata non occupata.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **130.550,00**

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

LOTTO UNICO

(negozi o botteghe)

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliari urbane aventi destinazione d'uso commerciale (negozio o bottega), site in Piazza Armerina (EN) alla Via Lucio Piccolo snc (c/da San Pietro), ubicate al piano terra di un edificio residenziale e rispettivamente composte da un unico vano con annesso servizio igienico.

L'unità 1 confina:

- a nord con ballatoio a servizio degli accessi principali ai locali commerciali, al quale si giunge da una rampa di scale esterna e che è prospiciente su un'area privata a servizio dei locali deposito/ripostiglio posti al piano interrato;
- a sud con parcheggio condominiale su strada privata a servizio dei locali commerciali al piano terra e degli ingressi secondari ai vani scala dell'immobile condominiale;
- ad est con porzione di ballatoio e con il vano scala condominiale del corpo di fabbrica in cui il bene ricade e denominato "Corpo B";
- ad ovest con la proprietà di _____ (sub 6), ricadente nel corpo di fabbrica denominato "Corpo A".

L'unità immobiliare 2 confina:

- a nord con ballatoio a servizio degli accessi principali ai locali commerciali, al quale si giunge da una rampa di scale esterna e che è prospiciente su un'area privata a servizio dei locali deposito/ripostiglio posti al piano interrato;
- a sud con parcheggio condominiale su strada privata a servizio dei locali commerciali al piano terra e degli ingressi secondari ai vani scala dell'immobile condominiale;
- ad est con spazio esterno di risulta in continuità con il ballatoio e che prospetta sul tratto di strada privata che conduce al parcheggio condominiale sul lato sud;
- ad ovest con porzione di ballatoio e con il vano scala condominiale del corpo di fabbrica in cui il bene ricade e denominato "Corpo B".

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni di _____ _____, nato a _____ (___) il _____, CF: _____ e coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue:

(all. 08 - visure storiche per immobile)

intestati: _____

proprietà: **1/1**

dati identificativi: **foglio 132**, **particella 1058 (**corrispondente al catasto terreni), **subalterni 9** e **10**

dati classamento: **7**

indirizzo: **Contrada San Pietro snc** - **piano T** (oggi denominata Via Lucio Piccolo snc)

costituzioni e variazioni relative al sub 9 *(all. 12 - elenchi sintetici delle formalità e note)*:

- COSTITUZIONE del 07/03/2003 Pratica n. 22965 in atti dal 07/03/2003 COSTITUZIONE (n. 176.1/2003);
- VARIAZIONE del 07/01/2005 Pratica n. EN0000868 in atti dal 07/01/2005 VERIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 328.1/2005);
- VARIAZIONE del 19/11/2009 Pratica n. EN0134967 in atti dal 19/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 9017.1/2009);

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2010 Pratica n. EN0157116 in atti dal 03/11/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6525.1/2010);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2011 Pratica n. EN0121588 in atti dal 03/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16416.1/2011).

costituzioni e variazioni relative al sub 10 *(all. 12 - elenchi sintetici delle formalità e note)*:

- COSTITUZIONE del 07/03/2003 Pratica n. 22965 in atti dal 07/03/2003 COSTITUZIONE (n. 176.1/2003);
- VARIAZIONE del 07/01/2005 Pratica n. EN0000893 in atti dal 07/01/2005 VERIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 330.1/2005);
- VARIAZIONE del 19/11/2009 Pratica n. EN0134971 in atti dal 19/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 9018.1/2009);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/11/2010 Pratica n. EN0157097 in atti dal 02/11/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6497.1/2010);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2011 Pratica n. EN0121163 in atti dal 02/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16387.1/2011).

dati derivanti da: visure storiche per immobile, elenchi sintetici delle formalità, note di trascrizione e di iscrizione.

1.4. Coerenze

Per tali beni si può attestare la coerenza soggettiva dei dati catastali con quelli effettivi (in termini di soggetti intestatari, diritti e quote, provenienza).

Per la coerenza oggettiva si rileva la corrispondenza di classe e categoria, mentre si riscontra l'avvenuta non corrispondenza toponomastica[1]. Inoltre, si riscontrano difformità tra la configurazione planimetrica interna effettiva e le planimetrie catastali poiché in queste ultime è descritta:

- la presenza di una botola (sub 9) e una scala (sub 10) di collegamento tra le singole unità in esame ed i locali sottostanti (deposito/ripostiglio) e che allo stato attuale risultano abolite attraverso la chiusa dei rispettivi varchi nei solai;
- la presenza, in entrambe le unità, di una porzione di tramezzatura con funzione di divisorio tra l'antibagno ed il WC nei locali igienici e che allo stato attuale risulta non realizzata.

Per una migliore comprensione delle difformità elencate si rimanda al confronto tra le planimetrie catastali *(all. 09 - planimetrie catastali)* e quanto rappresentato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto *(all. 04 - planimetria stato di fatto)*.

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

Nessuna.

[1] Correggibile presentando domanda all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate o attraverso servizio online "Contact center".

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

L'immobile, all'interno del quale ricadono i beni pignorati, fa parte della lottizzazione *"Conti-Sottosanti"* - lotto n. 2, sita in zona periferica a nord dell'abitato di Piazza Armerina.

fascia/zona: Suburbana / S.S. 117bis - Piano Cannata - Contrada Solazzo, Bellia Scarante, Cicciona;

destinazione: prevalentemente residenziale;

tipologia prevalente: abitazioni civili unifamiliari o in piccoli condomini;

urbanizzazioni: la zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e di alcuni servizi di urbanizzazione secondaria;

servizi offerti dalla zona: in zona sono presenti attrezzature sanitarie (ospedale a 750 m), edifici religiosi (chiesa di S. Giacomo a 350 m, per l'accoglienza pellegrina), centro per la raccolta rifiuti comunale (a 500 m) e cimitero (a 350 m). Inoltre, nella zona sono presenti alcune attività artigianali, oltre ad un parcheggio in prossimità del vicino discount (a 60 m) e di un ampio parcheggio pubblico distante 180 m raggiungibile da Via Generale Gaeta;

principali collegamenti pubblici: il trasporto pubblico locale è presente nelle immediate vicinanze della zona di riferimento con tre fermate SAVIT bus (C*imitero Bellia*, *C.da Sansone* e *Ospedale Chiello*) e la più vicina fermata, su Via Generale Gaeta, dista circa 170 m. Di contro, nella zona non sono presenti stazioni e fermate di mezzi di trasporto pubblico per il collegamento verso o da altri comuni limitrofi;

collegamento alla rete autostradale: il primo accesso utile alla rete autostradale (A19) per le direzioni Palermo o Catania si colloca a circa 32,6 Km, percorrendo in direzione nord la SS 117bis, la SP 4 e la SS 119, e giungendo alle rotonde del Sicilia Outlet Village in zona "Dittaino".



fig. 1 - localizzazione dei beni

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

2.2. **Caratteristiche descrittive esterne** *(all. 03 - documentazione fotografica)*

I beni pignorati fanno parte di un edificio residenziale in linea "a stecca" la cui costruzione, dalla documentazione urbanistica estratta, ha avuto inizio intorno al 2003 ed è stato ultimato nel 2010, composto da due corpi di fabbrica (ciascuno formato da due blocchi con scala interposta tra essi) - denominati "Corpo A" e "Corpo B" - rispettivamente a quattro e tre elevazioni fuori terra, più i seminterrati ad uso deposito/ripostiglio. La parte di edificio interessata dalla presenza dei beni pignorati (Corpo B) si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, di cui tre a destinazione abitativa.

- struttura: intelaiatura portante composta da fondazioni, travi e pilastri in cemento armato;
- facciate: intonaco di finitura a base acrilica con colorazione a tinte chiare, applicato su strato di coibentazione a cappotto composta da pannellatura in EPS (polistirene espanso) dello spessore di 3 cm su controparete in pannelli di fibrocemento (tipo AcquaPanel) ancorati alle facciate dell'edificio mediante apposita intelaiatura metallica. Per la limitata esposizione solare, alcune facciate o porzioni di esse presentano formazioni di microrganismi (alghe);
- accesso: l'accesso al vano scala condominiale - ad esclusivo servizio delle unità abitative - avviene attraverso un portoncino in alluminio verniciato color marrone e vetri;
- scala interna: a rampe disposte a "U" con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: in considerazione dell'epoca di realizzazione appaiono complessivamente buone.

In merito alla presenza di barriere architettoniche si è riscontrata la presenza di alcune criticità, il cui superamento può attuarsi secondo quanto ipotizzato al capitolo 6, paragrafo 6.3 di questa relazione.

2.3. **Caratteristiche descrittive interne** *(all. 03 - documentazione fotografica)*

Beni immobili a destinazione commerciale (negozio o bottega), ubicati al piano terra del corpo di fabbrica denominato "Corpo B", rispettivamente composti da un locale principale con annesso servizio igienico e che allo stato attuale risultano in fase di ultimazione poiché, come si vedrà in seguito, incompleti per quanto attiene ai servizi igienici e agli impianti.

I beni presentano le seguenti caratteristiche:

- esposizione: doppia (nord e sud) per il sub 9 e tripla (nord, sud ed est) per il sub 10;
- pareti: con strato di intonaco per interni e finite con tonachino di colore bianco, sia nei locali principali che in quelli destinati a servizi igienici. In questi ultimi si è riscontrata l'assenza dei necessari rivestimenti, mentre le altre pareti, così come i soffitti, sono prive della tinteggiatura finale;
- pavimenti: interamente realizzata nel vano principale di ciascuna unità con mattoni quadrangolari in grès porcellanato, fatta eccezione per le piccole porzioni da integrare a seguito degli interventi di chiusura nei solai, mentre la stessa risulta del tutto assente nei servizi igienici dato lo stato incompleto di questi ultimi;
- infissi esterni: per ogni unità, si compongono di due grandi pareti vetrate (vetrine) sul prospetto nord, realizzate con struttura in ferro tinteggiato e vetro singolo del tipo antinfortunistico;
- porta d'accesso: ogni unità presenta tre accessi, di cui due sul prospetto nord - quali parti integranti delle suddette pareti vetrate (vetrine) - in ferro e vetro, dotati di serratura triplice doppia mappa; il terzo (secondario o di servizio), sul prospetto sud, è attualmente dotato di serranda in lamiera zincata;
- porte interne: necessarie per delimitare l'antibagno ed il WC in ogni unità, sono assenti dato lo stato incompleto dei servizi igienici;

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

- imp. citofonico: assente (vista la destinazione non strettamente necessario);
- imp. elettrico: in ogni unità, parzialmente realizzato considerata la predisposizione degli elementi sottotraccia quali: tubazione corrugata, pozzetti e cassette di derivazione da incasso. Pertanto, mancante dei cavi di alimentazione, dell'installazione del quadro elettrico salvavita e dei supporti portafrutti, inclusi gli interruttori, le prese e le placchette di completamento;
- imp. idrico: in ogni unità, parzialmente realizzato vista la sola presenza della tubatura idrosanitaria che risulta collegata ai collettori di distribuzione, e per la collocazione della tubatura per i punti di scarico alla rete fognaria. La disposizione degli elementi succitati appare, però, indefinita non essendo stati fissati i posizionamenti attraverso la chiusura degli alloggi appositamente realizzati nelle pareti di riferimento;
- imp. termico: assente (non risultano predisposizioni di caldaie o di sistemi alternativi);
- acqua calda sanitaria: assente (non risultano predisposizioni di caldaie, di boiler elettrici o di altri sistemi alternativi);
- servizio igienico: in ogni unità, definito da tramezzatura in laterizi forati, è attualmente mancante del tratto divisorio tra antibagno e WC. Risulta, inoltre, incompleto vista la mancanza dei rivestimenti parietali e dei necessari sanitari, oltre che per le ragioni succitate in quanto a pavimentazioni, porte interne e impianti;
- impianto di condizionamento: assente (verosimilmente rimandato per attuarsi - su controsoffittatura - unitamente ad altri impianti quali: illuminazione, antincendio, ecc. secondo la tipologia di attività);
- altezza dei locali: 3,40 m circa (altezza netta, dal pavimento all'intradosso del solaio del livello superiore);
- condizioni generali del bene: nonostante lo stato parzialmente incompleto degli impianti e delle finiture interne i beni risultano entrambi idonei all'attività cui sono destinati.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ricade l'immobile condominiale, a prevalente destinazione residenziale, dista circa 1.500 m dal centro città ed è immediatamente raggiungibile per chi arriva a Piazza Armerina da nord percorrendo la SS 117bis o da nord-est percorrendo la SS 288.

2.5. Certificazioni energetiche *(all. 13 - Attestati di Prestazione Energetica)*

Dato lo stato incompleto dei beni, in particolare degli impianti, non risultano certificazioni energetiche (APE) relative alle unità immobiliari in esame e pertanto, le stesse - redatte sulla base dello stato di fatto dall'esperto stimatore nominato - vengono allegate alla presente relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna, dato lo stato incompleto degli stessi e benché i beni siano stati dichiarati agibili.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Come riportato dal "Certificato di Conformità", rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna (prot. 3483 del 12 aprile 2006) risulta che, alla data del 18 gennaio 2006, *"le opere eseguite risultano conformi alle previsioni generali del progetto approvato [...] salvo lievi modifiche che si ritengono ammissibili ai sensi delle vigenti norme sismiche"* e pertanto, con tale documento l'Ufficio certifica *"che i lavori eseguiti [...] non danno luogo ad osservazioni in merito alla disposizioni contenute nella Legge 2/2/1974 n. 64 e D.M. 16/1/1996.";* ovvero, in merito a provvedimenti e norme per le costruzioni in zone sismiche *(all. 06 - provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli enti preposti)*.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13 marzo 2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni pignorati grazie al debitore esecutato sig. Pecoraro Edoardo, non si è rinvenuto alcun soggetto occupante o condizioni tali da farne presumere la permanente occupazione da parte di terzi tramite affitto o locazione. Si riscontrava soltanto la presenza di alcune suppellettili (in parte da smaltire) e di materiali di risulta risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile quali: lastre di marmo, tegole, ecc. che successivamente sono stati rimossi per consentire al custode la presa in possesso e risultando, così, lo stato dei beni libero *(all. 03 - documentazione fotografica)*.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati e pertanto, può dirsi confermato lo stato non occupativo dei beni oggetto di procedura. *(all. 10 - informazioni dall'AdE sui contratti di locazione in essere)*.

4 - PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

_____ - proprietà per la quota di 1/1 dal 15 maggio 2003.

In forza di atto tra vivi di divisione (cod. 131) in autentica Notaio Dott. Carlo Zimbone, Notaio in Acireale (CT), in data 15 maggio 2003 rep. n. 1296 / rac. n. 746, trascritto a Enna in data 22 maggio 2003 ai nn. 4604 R.G. e 4010 R.P., in accordo e con il consenso dei condividenti sigg.ri _____ _____ C.F.: _____ e _____ _____ C.F.: _____ *(all. 11 - atto di provenienza e nota di trascrizione)*.

4.2. Precedenti proprietari

Non risultano passaggi di proprietà dei beni pignorati tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Simone Fazio - Notaio in Piazza Armerina (EN) - alla data del 28 novembre 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche per immobile effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Enna *(all. 12 - elenchi sintetici delle formalità e note)* alla data del 17 aprile 2025 si evince che a carico degli immobili pignorati vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 17 luglio 2015

- pignoramento del 24 ottobre 2024

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17 luglio 2015 ai nn. 5448 R.G. e 347 R.P., derivante da "concessione a garanzia di residuo prezzo" con atto di compravendita e costituzione di ipoteca a garanzia, a rogito atto Notaio dott. Giuseppe Dottore, Notaio in Grammichele (CT), in data 1 luglio 2015 rep. n. 8700 e rac. n. 6908 a favore di _____ C.F.: _____, con domicilio ipotecario eletto in Piazza Armerina, _____ _____ s.n.c.; _____ C.F.: _____ con domicilio ipotecario eletto in Piazza Armerina, _____ s.n.c.; _____ C.F.: _____ _____, con domicilio ipotecario eletto in Roma, Via _____ n. __, contro _____.

Importo ipoteca € 200.500,00 di cui € 200.500,00 di capitale, ed esente da tasso di interesse annuo, tasso di interesse semestrale, interessi, spese e di termine dell'ipoteca.

Ipoteca giudiziale

Nessuna.

Ipoteca legale

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24 ottobre 2024 rep. n. 924, trascritto il 7 novembre 2024 ai nn. 8296 R.G. e 7291 R.P., contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____ C.F.: _____, con sede in Roma; _____ C.F.: _____, con sede in Roma; _____ C.F.: _____, con sede in Roma.

- **Altre trascrizioni**

Nessun'altra nel periodo inferiore al ventennio.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 17 marzo 2025 *(all. 05 - documentazione anagrafica)* il sig. _____ - con annotazione del 14 gennaio 1983 - risulta coniugato in regime di separazione dei beni già alla data degli atti sopraindicati.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

6 - CONDOMINIO

L'immobile condominiale è amministrato dallo "Studio Dott. Andrea Ferrera", con sede in Piazza Armerina (EN) alla Via A. Manzoni n. 21, che ha fornito le informazioni che seguono *(all. 14 - informazioni condominiali)*:

millesimi di pertinenza dei beni pignorati: 56,031 (sub 9) e 56,840 (sub 10);

millesimi di riscaldamento: nessuno.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 9 febbraio 2024 ad oggi e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 110,00 (per singola U.I.U.)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.250,00 (€ 1.253,55) per il sub 9 e € 1.220,00 (€ 1.218,97) per il sub 10.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

nota: In futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

nota: L'amministratore, nel comunicare che il condominio dove ricadono i beni pignorati è denominato *"Lucio Piccolo"*, la scala condominiale del corpo di fabbrica afferente agli stessi ha numero civico "1" e che questa ha Codice Fiscale 91038010863, informa altresì che non è nelle condizioni di poter fornire copia del regolamento condominiale e di eventuali certificazioni di conformità degli impianti poiché non ne è in possesso.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accessibilità ai beni pignorati da parte di soggetti diversamente abili con particolari difficoltà motorie risulta impraticabile se riferita agli ingressi principali ai locali che, come accennato, sono raggiungibili dal ballatoio al quale si giunge percorrendo una rampa di scala esterna. Qualora risultasse necessario, tale criticità può essere superata prevedendo l'accesso ai locali anche dagli ingressi secondari sul lato sud e che si trovano alla quota stradale. Oppure, transitando dall'androne della scala condominiale, ossia, passando dall'ingresso di servizio (a sud) a quello principale a nord che si affaccia sul ballatoio.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Riscontrata la mancanza di dichiarazioni attestanti l'inizio e la fine dei lavori di costruzione dell'immobile condominiale in cui ricadono i beni pignorati, dalla documentazione agli atti consultata presso l'Ufficio Tecnico Comunale si può, comunque, dedurre che i lavori abbiano avuto inizio nel 2003 e che gli stessi siano stati ultimati tra il 2009 ed il 2010. Come, peraltro, deducibile dalle visure catastali in merito alla "ultimazione di fabbricato urbano" annotata *(all. 08 - visure storiche per immobile)*.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente P.R.G. del Comune di Piazza Armerina (EN), in Zona C (di espansione con edifici in linea e/o a corte) e, in virtù delle certificazioni rilasciate dagli uffici preposti, risulta conforme alla normativa antisismica allora vigente e alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In particolare, la destinazione d'uso dei beni oggetto di esecuzione immobiliare - secondo quanto riportato dai provvedimenti autorizzativi e nel rispetto dello strumento urbanistico comunale vigente all'atto del rilascio degli stessi - risulta essere "locale commerciale".

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno, come accertato sulla tavola dei vincoli paesaggistici alla scala 1:10.000 del P.R.G. del comune di Piazza Armerina.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

(all. 06 - provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli enti preposti)

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina sono stati acquisiti i seguenti provvedimenti autorizzativi presenti agli atti, in forza dei quali è stato realizzato l'immobile, e che cronologicamente sono:

- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. n. 1058 dell'8 marzo 2001;
- Concessione Edilizia n. 23 del 9 novembre 2001 - prat. n. 134/1997;
- Concessione Edilizia n. 2 del 27 gennaio 2004 (variante alla C.E. n. 23/2001) - prat. n. 134/1997;
- Autorizzazione Edilizia n. 89 del 7 dicembre 2004 (proroga di 1 anno alla C.E. n. 23/2001);
- Nulla Osta in Variante dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. n. 1766 del 28 febbraio 2005;
- Disposizione del 6 marzo 2005 (autorizzazione voltura C.E. n. 23/2001) - prot. 4439;
- Concessione Edilizia n. 70 del 24 novembre 2005 (completamento lavori di cui alla C.E. n. 23/2001 e C.E. in variante n. 2/2004) - prat. n. 206/2005;
- Certificato di Conformità Strutturale (ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74) dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. 3483 del 12 aprile 2006.
- Concessione Edilizia n. 49 del 22 ottobre 2007 (variante alle CC.EE. n. 23/2001, n. 2/2004 e n. 70/2005) - prat. n. 206/2005;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 155 del 3 luglio 2008 - prot. 6732;
- Certificato di Abitabilità n. 290 del 5 agosto 2009 - prot. 16672;
- Certificato di Agibilità n. 400 del 29 ottobre 2010 - prot. 22912/2010.

nota: Non è stato acquisito il "certificato di destinazione urbanistica" poiché trattasi di fabbricato assentito con regolare Concessione Edilizia e non di terreno.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo i negozi non sono risultati del tutto conformi a quanto rappresentato graficamente nella planimetria di progetto del piano terra riguardante la Concessione Edilizia n. 49 del 22 ottobre 2007 (variante alle CC.EE. n. 23/2001, n. 2/2004 e n. 70/2005) *(all. 07 - planimetria di progetto)*.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

Le difformità consistono: nell'avvenuta chiusura, nei solai dei rispettivi locali, del varco del vano scala interno, inizialmente previsto al fine di mette in comunicazione i beni pignorati (piano terra) con il piano inferiore seminterrato destinato ad uso deposito/ripostiglio e che non e oggetto dell'esecuzione immobiliare; nella mancata realizzazione delle porzioni di tramezzatura, nei rispettivi servizi igienici, per la separazione dell'antibagno dal WC, oltre che nel mancato completamento degli impianti.

Per una migliore comprensione delle difformità elencate si rimanda al confronto tra la planimetria di progetto *(all. 07 - planimetria di progetto)* e quanto rappresentato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto *(all. 04 - planimetria stato di fatto)*.

Tali difformità, seppur di modesta entità, vanno regolarizzate mediante "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" tardiva a firma di un tecnico abilitato, a chiusura della quale lo stesso produrrà "Segnalazione Certificata di Agibilità" allegandovi l'aggiornamento degli "Attestati di Prestazione Energetica" (a seguito del completamento degli impianti) unitamente agli aggiornamenti planimetrici catastali di ogni unità immobiliare.

Costi stimati:

DIRITTI COMUNALI E SANZIONI

diritti di istruttoria comunali (€ 60,00 x 2)	€ 120,00
diritti di segreteria comunali	€ 51,65
sanzione per CILA tardiva (1.000,00 x 2 unità immobiliari)	€ 2.000,00
	€ 2.171,65

SPESE TECNICHE PER SANATORIA URBANISTICA

redazione e deposito CILA (unica pratica)	€ 1.200,00
aggiornamenti APE (€ 300,00 x 2 unità immobiliari)	€ 600,00
redazione e deposito Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 500,00
	€ 2.300,00

TOTALE € 4.471,51

note: I costi così calcolati si riferiscono alla regolarizzazione dell'intero compendio, tenendo, però, presente che in caso di vendita separata delle due unità immobiliari, oltre alla sanzione (€ 1.000,00 per U.I.U.), su ogni pratica edilizia graveranno i costi riguardanti i diritti di istruttoria e di segreteria, oltre alle spese tecniche;

le spese tecniche, qui calcolate sulla base di costi minimi di mercato applicabili per le prestazioni richieste, potranno subire delle variazioni - in eccesso o in difetto - poiché soggette alla discrezionalità del professionista che sarà interpellato.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo i negozi non sono risultati del tutto conformi a quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali in atti prot. EN0157116 del 03.11.2010 (sub 9) e prot. EN0157097 del 02.11.2010 (sub 10).

Le difformità consistono: nell'avvenuta modifica planimetrica derivante dalla chiusura, nei rispettivi solai, dei varchi dei vani scala interni previsti al fine di mette in comunicazione i beni pignorati (piano terra) con il piano inferiore seminterrato, destinato ad uso deposito/ripostiglio e che non è oggetto dell'esecuzione immobiliare; nella mancata realizzazione delle porzioni di tramezzatura nei servizi igienici per la separazione dell'antibagno dal WC e che verosimilmente sarà realizzata contestualmente all'anzidetta pratica edilizia in sanatoria.

Per una migliore comprensione delle difformità elencate si rimanda al confronto tra le planimetrie catastali *(all. 09 - planimetrie catastali)* e quanto rappresentato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto *(all. 04 - planimetria stato di fatto)*.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale delle planimetrie dei beni in esame, da trasmettere all'Agenzia delle Entrate mediante procedura Docfa avvalendosi di un tecnico abilitato.

Costi stimati:

DIRITTI CATASTALI E SANZIONI

tasse per i servizi catastali e ipotecari (€ 70,00 x 2 planimetrie)	€ 140,00
sanzione per presentazione tardiva aggiornamento (€ 147,43 x 2 planimetrie)	€ 294,86
	€ 434,86

SPESE TECNICHE PER PROCEDURA CATASTALE

redazione e trasmissione pratica Docfa (€ 250,00 x 2 planimetrie)	**€ 500,00**

TOTALE € 934,86

note: I costi così calcolati si divideranno per ogni unità immobiliare nel caso di vendita separata delle stesse;

le spese tecniche, qui calcolate sulla base di costi minimi di mercato applicabili per le prestazioni richieste, potranno subire delle variazioni - in eccesso o in difetto - poiché soggette alla discrezionalità del professionista che sarà interpellato.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari in esame, comprensive dei muri di proprietà perimetrali e interni, è stata calcolata in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente come segue:

calcolo della superficie commerciale sub 9

destinazione	descrizione	sup. lorda	coefficiente	sup. ponderata
negozio	superficie utile netta calpestabile	107,45 m^2	100%	107,45 m^2
	muri interni	0,72 m^2	100%	0,72 m^2
	muri perimetrali	12,08 m^2	100%	12,08 m^2
		totale superficie commerciale		**120,25 m^2**

calcolo della superficie commerciale sub 10

destinazione	descrizione	sup. lorda	coefficiente	sup. ponderata
negozio	superficie utile netta calpestabile	105,86 m^2	100%	105,86 m^2
	muri interni	0,72 m^2	100%	0,72 m^2
	muri perimetrali	13,22 m^2	100%	13,22 m^2
		totale superficie commerciale		**119,80 m^2**

In virtù di quanto calcolato a seguito dei rilievi metrici operati sui luoghi, avendo riscontrato differenze minime di superficie tra le due unità immobiliari si ritiene che si possa assumere per entrambe la medesima **superficie commerciale** e che può dirsi pari a **120,00 m^2**.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

A tal riguardo, non essendo possibile una comparazione diretta per mancanza di dati certi rilevabili nel mercato immobiliare locale per la zona di riferimento, la stima dei beni in esame è stata effettuata adottando il metodo della *"stima per capitalizzazione dei redditi"* (metodo indiretto e analitico), ricorrendo all'analisi dei prezzi medi di compravendita e dei canoni di locazione - espressi in €/m^2 commerciale - pubblicati dalla fonte indiretta, ma ufficiale, considerata. Tale metodo - pur essendo suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento in relazione al particolare e contingente momento economico - restituirà un valore del bene come sopra definito veritiero e realistico, che può considerarsi il "più probabile" valore di mercato su base estimativa.

9.2. Fonti d'informazione *(all. 15 - consultazione banca dati quotazioni immobiliari)*

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Piazza Armerina (EN)

Fascia/Zona: Suburbana / S.S. 117bis - Piano Cannata - Contrada Solazzo, Bellia Scarante, Cicciona.

I dati ottenuti, relativi ai prezzi di vendita e ai canoni di locazione per la tipologia edilizia in esame (negozi) e per la zona di appartenenza, riferiti ad uno stato conservativo normale, sono i seguenti:

valore di mercato			valore di locazione		
minimo	medio	massimo	minimo	medio	massimo
590,00 €/m^2	745,00 €/m^2	900,00 €/m^2	2,70 €/m^2	3,15 €/m^2	3,60 €/m^2

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Trattandosi di unità immobiliari distinte catastalmente e appartenenti alla stessa categoria (C/1), aventi uguale consistenza, medesime caratteristiche e grado di finitura si ritiene opportuno procedere con la stima della singola unità tipo, il cui valore ottenuto sarà raddoppiato per giungere al valore complessivo del compendio pignorato.

Il metodo adottato consente di risalire al valore di mercato V_m attraverso la definizione del reddito netto annuo R_{netto} - ottenuto sottraendo al reddito lordo annuo R_{lordo} le spese annue cui il proprietario dell'immobile deve far fronte - e del saggio di capitalizzazione r.

$$V_m = \frac{R_{netto}}{r}$$

Il reddito lordo annuo R_{lordo} è determinato tramite il calcolo del canone mensile di locazione C_m moltiplicando la superficie commerciale del bene per il canone di locazione unitario medio ricavato dalla fonte ufficiale

$$C_m = 120{,}00 \text{ m}^2 \times 3{,}15 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 378{,}00$$

il reddito lordo annuo sarà:

$$R_{lordo} = \text{€ } 378{,}00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€\ 4.536{,}00}$$

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

Per le spese annue, non disponendo di dati documentali, quali, ad esempio, ricevute o fatture di pagamento relative ad interventi di *manutenzione*, e non disponendo di elementi contabili riguardanti il pagamento di *tasse ed imposte*, rispetto a queste due voci di spesa, sono stati assegnati valori di influenza minimi desunti dai dati tabellati stabiliti dal prof. Carlo Forte.

Dalla stessa fonte è stato assegnato un valore di influenza medio per quanto riguarda *sfitti ed inesigibilità* (o improduttività), relativi alle perdite dovute alla difficoltà di locare il bene.

Inoltre, per le seguenti ragioni, è stato assegnato un valore di influenza pari allo 0,00% alle altre voci di spesa riportate in tabella:

- *servizi*: poiché riferiti a spese di gestione dell'edificio trascurabili o non presenti come le spese di portierato;
- *assicurazioni*: in considerazione di una diffusa disattenzione a riguardo da parte degli utenti, proprietari e conduttori;
- *aliquota annua di ammortamento*: in quanto non vi è agli atti documentazione che possa giustificare eventuali spese sostenute per la conservazione dell'edificio;
- *amministrazione*: poiché non vi è agli atti documentazione che giustifichi eventuali spese per la gestione di contratti di locazione, per l'assistenza e la consulenza.

Quindi, le spese annue da detrarre, calcolate empiricamente come incidenza statistica percentuale sul reddito lordo annuo e corrispondenti all'11,50%, sono così sintetizzate:

incidenza delle spese annue sul reddito lordo	
manutenzione	2,00%
servizi	0,00%
sfitti ed inesigibilità	2,50%
assicurazioni	0,00%
aliquota annua di ammortamento	0,00%
amministrazione	0,00%
tasse ed imposte	7,00%
spese totali	**11,50%**

Ne consegue che le spese annue saranno:

$$\textbf{\textit{spese annue}} = € \ 4.536{,}00 \times 11{,}50\% = \textbf{€ 521,64}$$

pertanto, il reddito netto annuo sarà:

$$R_{netto} = € \ 4.536{,}00 - € \ 521{,}64 = \textbf{€ 4.014,36}$$

Il saggio di capitalizzazione r è ottenuto dal calcolo di un saggio di capitalizzazione medio r_{med}, al quale si aggiunge un coefficiente correttivo K_c dato dal prodotto di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

$$r = r_{med} + K_c$$

Vista l'impossibilità di reperire dati certi nel mercato immobiliare locale degli affitti e delle compravendite, si assume come saggio di capitalizzazione medio r_{med} la media aritmetica fra il saggio di capitalizzazione minimo e quello massimo[2].

$$r_{min} = \frac{€ \ 3.888{,}00}{(€ \ 900{,}00 \times 120{,}25 \ m^2)} = 3{,}60\%$$

$$r_{max} = \frac{€ \ 5.184{,}00}{(€ \ 590{,}00 \times 120{,}25 \ m^2)} = 7{,}32\%$$

[2] Il saggio medio di capitalizzazione così determinato rientra all'interno del campo di oscillazione del saggio medio previsto dall'Orefice per i centri abitati di limitata dimensione (previsto dal 2% minimo al 6% massimo e per un valore medio del 4%).

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

$$r_{med} = \frac{3{,}60\% + 7{,}32\%}{2} = \mathbf{5{,}46\%}$$

Il <u>coefficiente correttivo</u> K_c del saggio di capitalizzazione medio r_{med} viene ricavato per via analitica attraverso coefficienti di incremento e decremento determinati secondo la seguente tabella elaborata dal prof. Marcello Orefice:

coefficiente correttivo K_c del saggio di capitalizzazione

caratteristiche che intervengono sulla definizione del saggio			incrementi/decrementi	
caratteristiche posizionali intrinseche	1a)	ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	oltre i 1000 m	0,15%
	1b)	livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	presenti due o più linee	-0,07%
	2)	presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)	presenti	0,09%
	3a)	qualificazione dell'ambiente esterno	sufficiente	0,00%
	3b)	idoneità insediativa	sufficiente	0,00%
	3c)	previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	sufficiente	0,00%
	4a)	livello di inquinamento ambientale	buono	-0,02%
	4b)	presenza di verde pubblico o privato	sufficiente	0,00%
	5)	disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	buona	-0,03%
caratteristiche posizionali estrinseche	6)	caratteristiche di panoramicità	sufficiente	0,00%
	7a)	caratteristiche di prospicienza	buona	-0,05%
	7b)	caratteristiche di luminosità	buona	-0,05%
	8)	quota rispetto al piano stradale	piano primo	0,04%
	9)	dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti	sufficienti	0,00%
caratteristiche tipologiche	10a)	grado di rifinitura interna	**ordinario**	**0,02%**
	10b)	grado di rifinitura esterna	discreto	-0,02%
	10c)	livello tecnologico e di efficienza degli impianti	**scarso**	**0,04%**
	11a)	necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	**mediocre**	**0,03%**
	11b)	sicurezza delle situazioni strutturali	buono	-0,03%
	12)	età dell'edificio	Da 6 a 15 anni	-0,05%
caratteristiche produttive	13)	possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	Da 90 a 120 m²	0,00%
	14)	suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		

Le caratteristiche positive diminuiscono *r*; quelle negative lo aumentano. **coefficiente correttivo 0,05%**

nota: In grassetto i coefficienti negativi assegnati in considerazione dello stato incompleto di alcune opere.

Il <u>saggio di capitalizzazione</u> r sarà:

$$r = 5{,}46\% + 0{,}05\% = \mathbf{5{,}51\%}$$

Ottenuti i dati necessari il <u>valore di mercato</u> V_m della singola unità immobiliare è:

$$V_m = \frac{€\ 4.014{,}36}{0{,}0551} = \mathbf{€\ 72.842{,}45}\ (€\ 607{,}02/m^2)$$

arrotondato **€ 72.850,00**

Pertanto, il <u>valore di mercato</u> V_m del compendio pignorato è:

descrizione	categoria catastale	superficie commerciale	valore m²	valore complessivo
negozi	C/1	(120,00+120,00) m²	€ 607,00	**€ 145.700,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si applica una riduzione del valore di mercato pari al **5%** quale adeguamento della stima, come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

Valore LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi.	€	7.285,00
Spese per tasse, diritti e sanzioni ad oggi previste per le procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.	€	2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (indicative).	€	2.800,00
Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c..	€	2.470,00
Prezzo base d'asta lotto 1 al netto delle decurtazioni - da LIBERO		**€ 130.545,00**

arrotondato **€ 130.550,00**

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 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

Si omette, non risultando locati i beni oggetto del pignoramento.

11- GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Fatte le dovute considerazioni di opportunità e convenienza in relazione alla zona periferica a prevalente destinazione residenziale e alla scarsa vivacità del mercato immobiliare, tenuto conto che il compendio pignorato si compone di due unità immobiliari urbane distinte appartenenti alla stessa categoria catastale (C/1) e considerato anche che le stesse, non essendo direttamente confinanti tra loro, non presentano condizioni tali da poterne ipotizzare una futura fusione costituendo un'unica unità immobiliare urbana, al fine di garantire una vendita più fruttuosa ed invitante per la platea dei possibili interessati offerenti, si ritiene che la stessa possa attuarsi anche separatamente.
Nel tal caso - come già accennato in precedenza - sul valore della singola unità immobiliare graveranno maggiormente i costi relativi ai diritti di istruttoria e di segreteria comunali, nonché le spese tecniche per le procedure di regolarizzazione urbanistica.

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

12- CRITICITÀ DA SEGNALARE

In quanto alle criticità, che possono risultare ostative alla procedura di vendita, queste riguardano le difformità, rilevanti urbanisticamente, riscontrate tra lo stato planimetrico attuale verificato sui luoghi e quanto riportato dalla planimetria di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 49 del 22 ottobre 2007 (variante alle CC.EE. n. 23/2001, 2/2004 e 70/2005) *(all. 07 - planimetria di progetto)*; difformità che hanno determinato variazioni anche rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali in atti *(all. 09 - planimetrie catastali)* e che sono, comunque, regolarizzabili secondo le procedure e i costi indicativamente descritti al precedente capitolo 7, paragrafi 7.2 e 7.3.

In particolare, si ricorda che tali difformità derivano dall'avvenuta chiusura, nei solai, dei varchi dei vani scala interni, inizialmente previsti al fine di mette in comunicazione i beni pignorati (al piano terra) con quelli al piano inferiore, seminterrato, destinati ad uso deposito/ripostiglio e che non sono oggetto dell'esecuzione immobiliare; oltre che nella mancata realizzazione delle porzioni di tramezzatura nei servizi igienici per la separazione dell'antibagno dal WC.

Inoltre, si sottolinea che nell'ambito della procedura di regolarizzazione urbanistica si potrà provvedere al completamento degli impianti ad oggi parzialmente realizzati (idrosanitario ed elettrico) ottenendone le necessarie certificazioni, alla realizzazione di quelli eventualmente assenti, all'esecuzione delle altre opere edili ancora necessarie (pavimentazione, rivestimenti parietali, ecc.) e di quelle di completamento (porte, sanitari, ecc.). Precisando che l'attuale condizione impiantistica impedisce la redazione di attestati di prestazione energetica definitivi.

Dunque, pur essendo possibile la vendita del bene malgrado le difformità edilizie riscontrate e, comunque, nel rispetto delle norme previste, a fronte dell'attuale difformità catastale la mancata regolarizzazione - mediante aggiornamento planimetrico - inciderà sulla vendita non essendo consentita la stipula dell'atto notarile di compravendita allo stato attuale.

Ad espletamento dell'incarico, il sottoscritto Arch. Liborio Marco Andolina dichiara che la presente relazione - composta da n. 20 pagine comprensive della testata e da n. 16 allegati - è stata depositata telematicamente a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai creditori procedenti e all'esecutato a mezzo PEC.

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste, riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità e rimane disponibile per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Con ossequio.

Enna, 8 maggio 2025

arch. Liborio Marco Andolina
l'esperto nominato

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4

ELENCO ALLEGATI

allegato 01 - avviso di accesso immobile (primo sopralluogo tecnico)
allegato 02 - verbale di sopralluogo tecnico
- scheda di valutazione dei beni

allegato 03 - documentazione fotografica
allegato 04 planimetria stato di fatto
allegato 05 - documentazione anagrafica (rilasciata dall'Ufficio Anagrafe Comunale):
- certificato di stato civile;
- estratto per riassunto del registro degli atti di atrimonio;
- certificato di stato di famiglia;
- certificato cumulativo.

allegato 06 - provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli enti preposti:
- Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. n. 1058 dell'8 marzo 2001;
- Concessione Edilizia n. 23 del 9 novembre 2001, Comune di Piazza Armerina - prat. n. 134/1997;
- Concessione Edilizia n. 2 del 27 gennaio 2004 (variante alla C.E. n. 23/2001), Comune di Piazza Armerina - prat. n. 134/1997;
- Autorizzazione Edilizia n. 89 del 7 dicembre 2004 (proroga di 1 anno alla C.E. n. 23/2001), Comune di Piazza Armerina;
- Nulla Osta in Variante dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. n. 1766 del 28 febbraio 2005;
- Disposizione del 6 marzo 2005 (autorizzazione voltura C.E. n. 23/2001), Comune di Piazza Armerina - prot. 4439;
- Concessione Edilizia n. 70 del 24 novembre 2005 (completamento lavori di cui alla C.E. n. 23/2001 e C.E. in variante n. 2/2004), Comune di Piazza Armerina - prat. n. 206/2005;
- Concessione Edilizia n. 49 del 22 ottobre 2007 (variante alle CC.EE. n. 23/2001, 2/2004 e 70/2005), Comune di Piazza Armerina - prat. n. 206/2005;
- Certificato di Conformità Strutturale (ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74) dell'Ufficio del Genio Civile di Enna - prot. 3483 del 12 aprile 2006.
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 155 del 3 luglio 2008, Comune di Piazza Armerina - prot. 6732.
- Certificato di Abitabilità n. 290 del 5 agosto 2009, Comune di Piazza Armerina - prot. 16672.
- Certificato di Agibilità n. 400 del 29 ottobre 2010, Comune di Piazza Armerina - prot. 22912/2010.

allegato 07 - planimetria di progetto (rif. C.E. n. 49 del 22 ottobre 2007)
allegato 08 - visure storiche per immobile
allegato 09 - planimetrie catastali
allegato 10 - informazioni dall'AdE sui contratti di locazione in essere
allegato 11 - atto di provenienza e nota di trascrizione (divisione)
allegato 12 elenchi sintetici delle formalità e note
allegato 13 - attestati di prestazione energetica (APE)
allegato 14 - informazioni condominiali
allegato 15 - consultazione banca dati quotazioni immobiliari (OMI)
allegato 16 - copia privacy dell'elaborato di stima

Firmato Da: ANDOLINA LIBORIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6033a28a8ddd8b653d9e4cac3da632b4