

M.R. STUDIO DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE

Ing. Annalisa Renna

Via Lo Buc 11- 94100 Enna

Tel.0935/1865647-fax 09351866665-cell.347/0652692

Email: rennaannalisa@tiscali.it

Pec: annalisa.renna@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC.N.71/2025

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI [REDACTED]

Data notifica precetto	07.07.2025	Data accettazione incarico CTU	25.11.2025
Data notifica pignoramento	01.09.2025	Data audizione art. 498 cpc, e per la modalità di vendita art.569 del cpc	28.01.2026
Data udienza nomina CTU	22.11.2025		

Giudice Onorario dell'Esecuzione: Dott. Nunzio Noto

C.T.U.: Ing. Annalisa Renna



INDICE

PREMESSA	PAG3
QUADRO DELLE ATTIVITA SVOLTE.....	PAG4
QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG5
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE.....	PAG11
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	PAG11
2.DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG18
3.STATO OCCUPATIVO.....	PAG23
4. PROVENIENZA.....	PAG23
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG28
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG31
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE RE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG32
8. CONSISTENZA.....	PAG35
9. STIMA.....	PAG37
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	PAG47
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	PAG47

ALLEGATI

LOTTO 1

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto di mappa e Planimetrie Catastali;
- 3) Allegato fotografico;
- 4) APE;
- 5) Atto di compravendita;
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Documentazione Edilizia ed urbanistica degli immobili.

LOTTO 2

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratto di mappa e Planimetrie Catastali;
- 3) Allegato fotografico;
- 5) Atto di compravendita;
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Documentazione Edilizia ed urbanistica degli immobili.

Copia privacy



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Enna 27.12.2025

Ill.mo Dott. Nunzio Noto
Giudice Istruttore
Tribunale di Enna

Oggetto: PROC.N.71/2025 R.G.E.

Promosso

Contro:

Premessa

Con ordinanza del G.I., Dott. Nunzio Noto in data 22.11.2025, la sottoscritta Ing. Annalisa Renna – regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 635 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Enna – è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n. 71/2025 R.G. Es. Imm. Promosso da

Il giuramento di rito è avvenuto in forma telematica in data 25.11.2025 e in quella sede la sottoscritta ha accettato, l'incarico di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.I.

L'udienza è stata fissata per la data del 28.01.2026.

E' stata nominata custode del bene, oggetto della presente, l'Avv. Carmela Morselli, con studio in Enna.

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale è stato fissato almeno 30 giorni prima dell'udienza.

Il G.I. ha accordato alla sottoscritta un acconto di €500,00 quale fondo spese per lo svolgimento dell'incarico posto a carico solidale del creditore procedente e, se differente, del creditore ipotecario di primo grado intervenuto.

Quadro delle attività svolte

premesso che i beni pignorati sono stati identificati in due LOTTI, a seguito dell'individuazione ed identificazione dei beni distinta e, con ubicazione e destinazione d'uso differenti.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

1. Accettazione incarico CTU in data 25.11.2025;
2. Sopralluogo presso gli immobili oggetto della Procedura in data 19.12.2025 (in Piazza Armerina Via Guglielmo Marconi 30 e in C/da Sambuco);
3. Esame degli atti del procedimento, studio del fascicolo;
4. Reperimento documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.I.;
5. rilievo fotografico e rilievo metrico con strumentazione laser;
6. analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
7. indagini di mercato;
8. stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti;
9. Redazione ed invio alla Regione Sicilia attestato: APE (Lotto 1);

Deposito al Tribunale di Enna, ed invio copia della relazione di consulenza tecnica alle parti:

in data 27.12.2025

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita dalla sottoscritta CTU la seguente documentazione:

- Atto di compravendita Copia (Notaio Greco Filomena in data 01.12.2025);
- Atto di compravendita Copia (Notaio Dottore Giuseppe in data 17.12.2025);
- Visure degli immobili, estratto di mappa e planimetrie catastali (Agenzia del Territorio di Enna);
- Ispezioni ipotecarie (Agenzia delle Entrate di Enna);
- Documentazione edilizia (Comune di Piazza Armerina data 23.12.2025)

QUESITI POSTI DAL GIUDICE ISTRUTTORE

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 (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*

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

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

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

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

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

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

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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.*



Risposte ai quesiti posti dal giudice istruttore

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (vedi allegati: n.1. visure, n.2. estratto di mappa)

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

se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

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

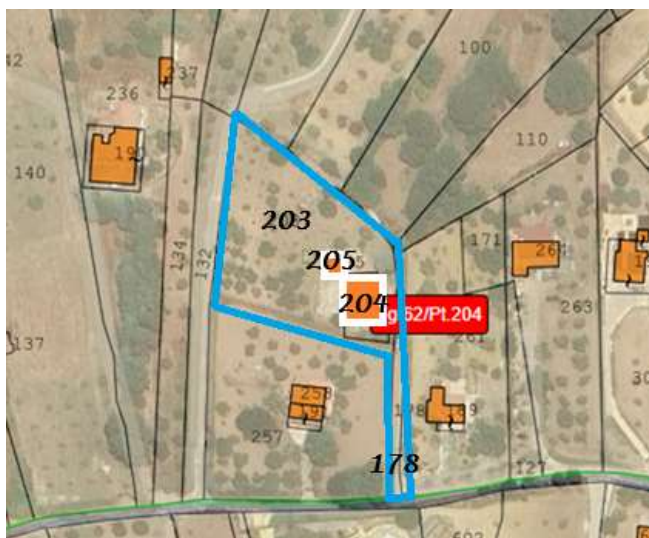
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero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

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

1.1-4) I beni oggetto di pignoramento si trovano in Piazza Armerina, essi sono identificati con i numeri: **1. e 2.:**

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Gli immobili oggetto della presente, sono ubicati in C/da Sambuco snc, si tratta di una casa unifamiliare con garage di pertinenza e un appezzamento di terreno costituito da due particelle di terreno:



Essi confinano:

-l'appartamento con garage di pertinenza è ubicato all'interno della part. di terreno identificata al NCT al fg 62 part. 203, quindi confinano da tutti i lati con essa;

- la part.n. 203 a sud con la n. 257; ad est per una piccola parte con la n. 178 e 110, e con la n. 261; a nord con le n.97 n. 98 n.100; a ovest con la n.132;

- la part. n. 178 a sud con la strada; ad est e a nord con n. 261; a ovest per una piccola parte con la n. 203 e con la n. 257.

Gli immobili sono censiti

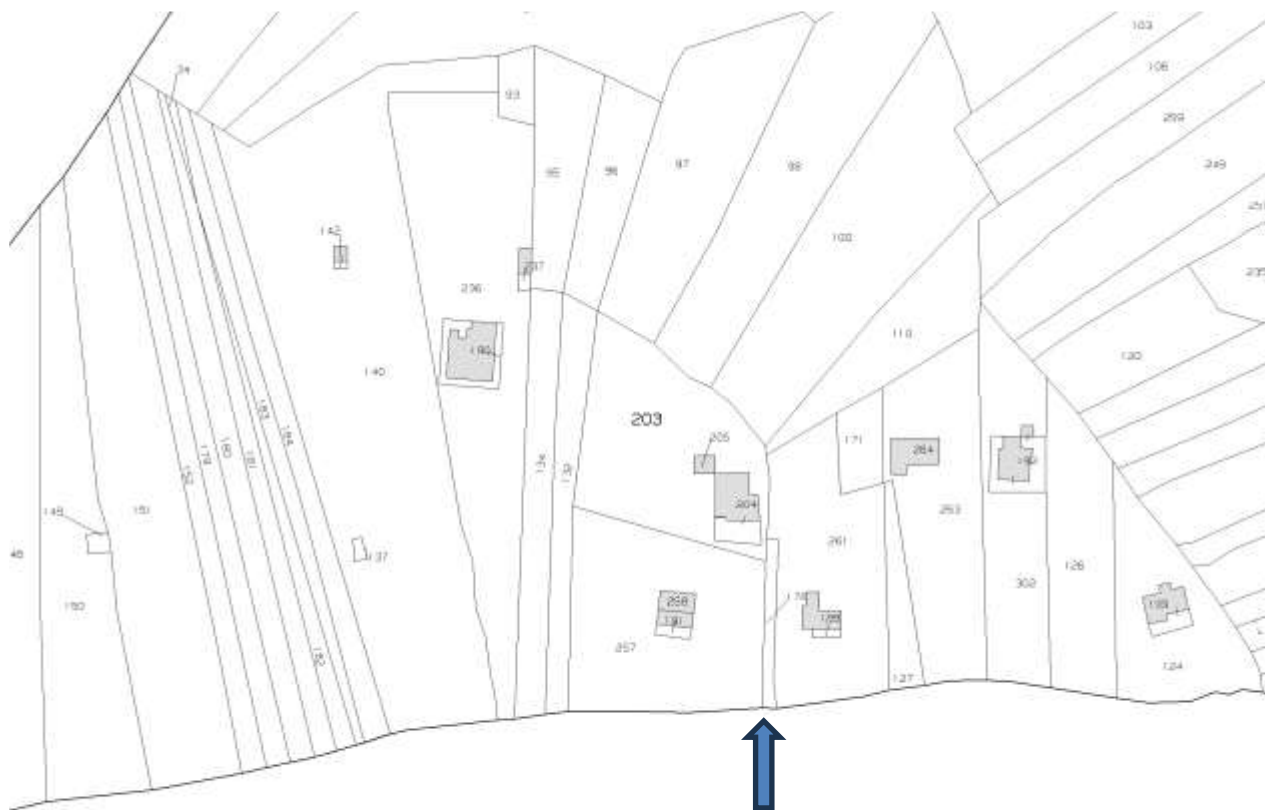
al N.C.E.U. come di seguito riportato:

Fg.	Parti cella	Sub	Categoria; Classe ; Rendita	Dati derivanti da
62	204	1	A/2;cl 3; 8 vani Totale: 166m ² Totale: escluse aree scoperte*:152 m ² Rendita Euro 421,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2020 Pratica n. EN0003538 in atti dal 07/02/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 548.1/2020)
62	205		C/6; cl 4 Superf. Catastale Totale: 19 m ² rendita Euro 35,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

al N.C.T.come di seguito riportato:

Fg.	Particella	Sub	Classe; superficie	rendita	Dati derivamti da
62	203	Vigneto	3; 23,95 ha	Euro 12,37 domenicale Euro 7,42 agraria	TIPO MAPPALE del 15/09/1993 in atti dal 03/11/1993 T.V.261/93 (n. 92811.1/1993)
62	178	Vigneto	3; 01, 75 ha	Euro 0,90 domenicale Euro 0,54 agraria	FRAZIONAMENTO del 04/08/1977 in atti dal 01/02/1985 (n. 30980)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa:



Il pignoramento riguarda la proprietà 1/1:

-PROPRIETARIO DEL BENE:

[REDACTED]

* Atto del 25/02/2016 Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT) Repertorio n. 9455 – COMPRAVENDITA

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Trattasi di un locale commerciale sito in Piazza Armerina in via Guglielmo Marconi n. 30 (il numero civico risultante dagli atti non corrisponde al numero civico reale), ma che da sopralluogo il civico corrispondente è il n.32:



Confina:

a nord con via Marconi, a sud e a ovest con le part.n. 4665 sub 20, a est con la part.4665 sub6;

al N.C.E.U. come di seguito riportato:

Fg.	Part.	Sub	Categoria; Classe ; Rendita	Dati derivanti da
130	4665	5	C/1 cl 7; Superficie Catastale mq 51 Rendita Euro 718,49	V ARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2018 Pratica n. EN0008672 in atti dal 07/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 832.1/2018)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa:



L'immobile in oggetto è il sub 5 della particella n. 4665 rappresentata in mappa

Il pignoramento riguarda la proprietà 1/1:

-PROPRIETARIO DEL BENE:

[REDACTED]

*Atto del 27/11/2017 Pubblico ufficiale FILOMENA GRECO Sede ENNA (EN) Repertorio n. 29131raccolta n. 12796 - COMPRAVENDITA

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;*

1.5) Dalla Verifica risultano corrispondenti i dati delle certificazioni catastali, con l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

-certificazione catastale

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Dati identificativi:

*Comune di Piazza Armerina (G580) (EN) Foglio 62 Particella 204 sub 1

ABITAZIONE A/2

CONSTISTENZA 8 vani

INDIRIZZO C/da Sambuco

*Comune di Piazza Armerina (G580) (EN) Foglio 62 Particella 205 partita 5418

ABITAZIONE C/6

CONSTISTENZA 19 mq

INDIRIZZO C/da Sambuco pt

*Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) Foglio 62 Particella 203

VIGNETO

SUPERFICIE 23,95 are

INDIRIZZO C/da Sambuco

*Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) Foglio 62 Particella 178

VIGNETO

SUPERFICIE 1,75 are

INDIRIZZO C/da Sambuco

- Intestazione attuale degli immobili:

[REDACTED]

Atto del 25/02/2016 Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT)
Repertorio n. 9455 - COMPRAVENDITA

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

- Dati identificativi:

*Comune di Piazza Armerina (G580) (EN) Foglio 130 Particella 4665 sub 5

CATEGORIA: C/1

CONSTISTENZA mq51

INDIRIZZO Via Guglielmo Marconi n.30 piano T

- Intestazione attuale degli immobili:

[REDACTED]

Atto del 27/11/2017 Pubblico ufficiale FILOMENA GRECO Sede ENNA (EN) Repertorio n.
29131raccolta n. 12796 – COMPRAVENDITA



atto di Pignoramento

[REDACTED]

Da Atto di pignoramento:

- 1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.**

” Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina (EN) al foglio 62:

1. Part. 204, sub.1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 166, escluso aree scoperte mq 152, R.C. Euro 421,43, contrada Sambuco snc., piano T;
2. Part. 205 partita 5418, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, ‘consistenza mq.19 (metri quadrati diciannove) superficie catastale: totale mq 19, R.C. ‘Euro 35,33, contrada Sambuco, piano T

Riportato, il terreno, al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina (EN) al foglio 62:

1. Part. 203 partita 44978, vigneto, classe 3, superficie are 23 ca 95, R.D. Euro 12,37, R.A. Euro 7,42;
1. Part. 178 partita 41359, vigneto, classe 3, superficie are 01 ca 75, R.D.; Euro 0,90, R.A. Euro 0,54.

[REDACTED]

N.B.: con l'introduzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'informatizzazione catastale, la partita catastale non viene più indicata nelle visure.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina (EN) al foglio 130 particella 4665 sub.5, z.c.1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.37 (metri quadrati trentasette), superficie catastale totale mq 51 (metri quadrati cinquantuno), R.C. Euro 718,49, via Guglielmo Marconi n.30, piano T.

[REDACTED]

N.B.: il numero civico nella documentazione risulta il n. 30 ma da sopralluogo come si evince dall'allegato fotografico è il n. 32

- nota di trascrizione

TRASCRIZIONE presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Enna ai numeri di registro particolare 6920 e registro generale 5995 in data 24 settembre 2025

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE DEI BENI (vedi allegati: n.3 allegato fotografico, n. 4 APE, n.7 concessione in sanatoria, sca, cdu)

- 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;*

DESCRIZIONE DEI BENI

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.



I beni oggetto di pignoramento sono: un immobile in casa unifamiliare isolata, con garage di pertinenza e appezzamento di terreno circostante. Esso è ubicato in una zona periferica del Comune di Piazza Armerina ed esattamente in C/da Sambuco, zona abitata durante l'intero anno ma che possiede un incremento di abitanti durante la stagione estiva.

La Contrada Sambuco si trova a pochi chilometri dal centro di Piazza Armerina, è una zona rurale collegata dalle strade secondarie che si diramano dalla SP15 e dalla SP16.

Il paesaggio è quello tipico della campagna: aziende agricole, case sparse, terreni coltivati.

Il nome, "Sambuco", richiama l'arbusto dal fiore profumato (*Sambucus nigra*), diffuso in tutta la Sicilia. Dai suoi fiori si ricavano tisane, sciroppi e persino dolci fritti, mentre le bacche scure venivano un tempo utilizzate per marmellate e liquori. Un legame con la tradizione che rende ancora più suggestiva questa contrada. E' un ambiente sano, ecologico, immerso in una cornice naturalistica ricca di pini, eucalipti e castagni. La contrada Sambuco non è solo un nome sulla

mappa, ma un luogo da vivere e rispettare, un invito a ritrovare equilibrio e benessere nella semplicità della natura.

L'immobile oggetto della presente, si sviluppa in elevazione per un piano f.t., con una vasta corte circostante e un appezzamento di terreno coltivato; la destinazione d'uso è di civile abitazione, con pertinenza garage annessa.

I fabbricati sopra citati sono raggiungibili dalla particella 178 adibita a stradella estesa mq 175 e ricadono all'interno della particella 203 estesa metri quadri 2395 in terreno agricolo, con alberi di ulivo e frutteto.

E' un immobile di discrete caratteristiche costruttive, i vani sono ampi e le dimensioni di essi soddisfano le esigenze familiari, gli spazi sono distribuiti in modo funzionale, i due servizi igienici ottimizzano la comodità quotidiana degli occupanti.

L'immobile è costituito da 8 vani, oltre servizi e accessori, è composto da: "un ingresso veranda, la cucina, il soggiorno, il bagno, la lavanderia, e le camere.

L'immobile ha una superficie catastale di mq 166,00 totale.

L'areazione e l'illuminazione dei locali sono da considerarsi buone essendo tutti i vani dotati di ampie finestrate.

Al momento del sopralluogo si è accertato quanto segue:

- L'ingresso veranda è un vano, pavimentato con graniglia rossa, realizzato con struttura precaria, vi sono ampie vetrate e due infissi all'estremità, il soffitto è stato realizzato in legno;
- La cucina è pavimentata con ceramica grigia di buona qualità, le pareti sono tinteggiate;
- Il soggiorno, è pavimentato con ceramica grigia di buona qualità, le pareti tinteggiate e il soffitto rivestito con pannelli in polisterolo;
- Il bagno e la lavanderia, si presentano parzialmente ristrutturati, andrebbero sostituiti i sanitari e le piastrelle di rifinitura;
- Le camere sono pavimentate con ceramica grigia, le pareti tinteggiate ed il soffitto rivestito con pannelli di polisterolo;

Gli infissi interni sono in legno tamburato, in mogano, alcuni sono con anta in vetro, mentre quelli esterni in parte sono in ferro del tipo scatolare verniciati a smalto del tipo antichizzato, ed in parte in alluminio anodizzato.

-L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e risulta essere conforme al D.M. 37/2008.

- L'approvvigionamento idrico avviene da due cisterne che raccolgono acqua piovana; l'impianto idrico è realizzato con tubazione multistrato; gli scarichi delle acque luride vengono smaltite con vasca imhoff come dichiarato dai proprietari.
- Il garage di pertinenza ha una superficie di mq 19, la struttura è realizzata in muratura con copertura a falda inclinata, con altezza di interasse: h max di 2,45m e h min 2,00m, le pareti sono intonacate e il pavimento è in graniglia rossa, presenta due piccole finestre.

Si riscontrano delle piccole parti di pareti, ammalorati, con presenza di umidità di risalita.

Tale fenomeno avviene quando l'acqua dal terreno risale lungo le pareti e trasporta sali solubili che si depositano sulla superficie dei muri causando efflorescenze saline, macchie e aloni. Tale fenomeno lo si può eliminare con l'utilizzo di barriere chimiche, ottenute tramite l'iniezione di resine speciali all'interno della muratura.

Il bene oggetto di pignoramento, presenta al suo interno alcuni gradini tra i vari vani, facilmente superabili realizzando delle rampe, in modo da abbattere le barriere architettoniche.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

L'immobile in oggetto è un locale commerciale ubicato in Piazza Armerina Via Guglielmo Marconi 32, è un immobile posto al pt ed adibito al commercio dei tabacchi.

Tale immobile è ubicato all'interno di un fabbricato le cui opere sono state realizzate in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Ha la forma di un rettangolo, vi è all'interno un piccolo ripostiglio e un bagnetto, la pavimentazione è in buono stato, realizzata in cotto; non vi sono segni di ammaloramento all'interno dell'immobile.

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

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par. lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Gli immobili in oggetto, sono ubicati in una zona del paese periferica non servita dai mezzi pubblici. La zona dista circa 3,00Km dai minimarket e da altre attività.

Si riporta l'ubicazione in mappa, e un allegato fotografico con l'indicazione del fabbricato:

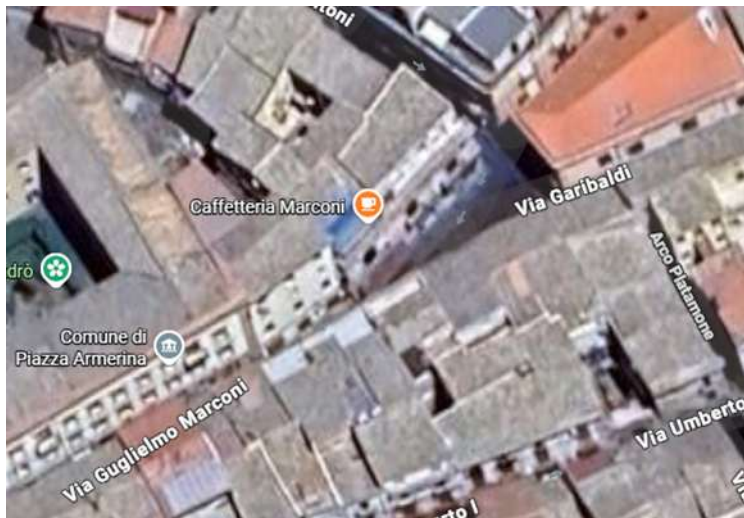


L'urbanizzazione primaria localizzata nella viabilità di affaccio del fabbricato è la rete di distribuzione dell'energia elettrica. L'immobile è solamente allacciato all'energia elettrica. Le urbanizzazioni secondarie sono localizzate a circa 3,00 Km dall'immobile, come scuole, la chiesa, le palestre ecc... .
Esso dista dal Centro storico circa 3,00Km.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

L'immobile in oggetto, è ubicato al centro storico del paese ben servito dai mezzi pubblici. La zona possiede minimarket, farmacie, scuole chiese che distano pochi metri da essa.

Si riporta l'ubicazione in mappa, e un allegato fotografico con l'indicazione del fabbricato:



Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità di affaccio del fabbricato, e ad esso allacciate sono la rete idrica e fognaria, la rete di distribuzione dell'energia elettrica la rete telefonica e la pubblica illuminazione.

Le urbanizzazioni secondarie sono localizzate a circa 100m dall'immobile.

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par. lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Nell'atto di compravendita è allegata una APE la cui validità è fino al 15.12.2016, quindi scaduta, la sottoscritta ha provveduto a redigere una nuova APE.

L'APE redatta dalla sottoscritta Ing. Annalisa Renna, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della regione Sicilia al n. 19590, rileva che l'immobile ha una classe energetica "G"

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Nell'atto di compravendita è allegata una APE la cui validità è fino al 17.11.2027, quindi attualmente valida.

[REDACTED], l'immobile ha una classe energetica "C"

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

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Il certificato di idoneità statica è un documento che stabilisce le condizioni di sicurezza delle strutture portanti di un edificio.

Dalle ricerche effettuate risulta agli atti:

-IDONEITA' STATICA depositata al Comune in data 17.11.2015 [REDACTED]

e successiva

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.688, in data 23.11.2015 per la realizzazione di due unità immobiliari urbane, le opere abusivamente realizzate rientravano alla tipologia 1 e epoca di costruzione 1978, sanate ai sensi della 37/85 e 47/85.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Per l'immobile non vi è alcun certificato di idoneità statica.

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

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

La sottoscritta durante il sopralluogo ha constatato che vi è presente l'impianto elettrico che con un controllo a vista e senza prove strumentali è conforme al D.M. 37/2008; di esso non è stata fornita è la dichiarazione di Conformità alla regola d'arte.

Come impianto di riscaldamento per la produzione e la distribuzione di calore, viene utilizzata una stufa con bombola a gas.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con piccolo scaldacqua elettrico.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

La sottoscritta durante il sopralluogo ha constatato che vi è presente l'impianto elettrico che con un controllo a vista e senza prove strumentali è conforme al D.M. 37/2008; di esso non è stata fornita è la dichiarazione di Conformità alla regola d'arte.

f) *corredare la stima di un adeguato numero di **foto**grafie 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 eseguiti.*

(vedi allegato 3 allegato fotografico)

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.

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCA un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

L'immobile è occupato dalla Sig.ra debitrice: [REDACTED]

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

L'immobile è occupato dalla Sig.ra debitrice [REDACTED]

4. PROVENIENZA (vedi allegato n 5 atto di compravendita)

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

PROVENIENZA DEI BENI:

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCA un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Atto di compravendita del 25.02.2016 Notaio Giuseppe Dottor iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catania e Caltagirone, in Mirabella Imbaccari Repertorio n. 9455 Raccolta 7535, registrato a Catania il 10.03.2016 al n. 812 serie1T.

[REDACTED]

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Atto di compravendita del 23.11.2017 Notaio Filomena Greco, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Enna e Nicosia Repertorio n. 29131 Raccolta 12796, registrato ad Enna il 01.12.2017 al n. 3566 serie 1T.

[REDACTED]

(Si riporta in allegato7 la copia all'atto di compravendita)

- 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;*

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par. lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Nessun titolo ereditario. Il passaggio di proprietà di tutti i beni in oggetto è avvenuto con atti di compravendita.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Nessun titolo ereditario. Il passaggio di proprietà di tutti i beni oggetto della presente è avvenuto con atti di compravendita.

- 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*

Per entrambi i beni in oggetto 1. e 2. Il Notaio ha certificato:

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCA un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par. lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Dalla Certificazione Notarile emessa ai sensi della legge n.302/98, e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art.567 c. p. c., dal Dottor Edoardo Raffa, Notaio in Novate Milanese, con studio in Piazza Martiri della Libertà n. 11, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, incaricato dalla società "Milan Services Srl", con sede in Milano, avente codice fiscale 07854460156, per conto del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari o mediante accertamenti equivalenti per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato ha attestato come di seguito:

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione dei beni contenuta nel pignoramento:

unità negoziale

- CF foglio 62 mapp. 204 sub. I Contrada Sambuco snc piano T zona cens. 2 cat. A/2 classe I vani 8 superficie catastale totale mq. 166 totale escluse aree scoperte mq. 152 rendita Euro 421,43;
- CF foglio 62 mapp. 205 Contrada Sambuco piano T zona censuaria 2 cat. C/6 classe 4 mq. 19 superficie catastale totale mq. 19 rendita Euro 35,33;
- CT foglio 62 mapp. 203 vigneto classe 3 are 23.95 r.d. Euro 12,37 rea. Euro 7,42;
- CT foglio 62 mapp. 178 vigneto classe 3 are 01.75 r.d. Euro 0,90 r.a. €0,54;

unità negoziale 2 [REDACTED]
[REDACTED]

- CF foglio 130 mapp. 4665 sub. 5 Via Guglielmo Marconi n. 30 piano T zona cens. I cat. C/ I cl 7 mq, 37 superficie catastale totale mq. 51 rendita Euro 718,49;

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

unità negoziale 1 [REDACTED]
[REDACTED]

- CF foglio 62 mapp. 204 sub. I Contrada Sambuco snc piano T zona cens. 2 cat. A/2 classe I vani 8 sup. cat. tot mq. 166 totale escluse aree scoperte mq. 152 rendita Euro 421 ,43 (già mapp. 204) insiste su area al CT foglio 62 mapp. 204 ente urbano are 02.51 (già mapp, 130);
- CF foglio 62 mapp. 205 Contrada Sambuco piano T zona cens. 2 cat. C/6 classe 4 mq. 19 sup. cat. tot. mq. 19 rendita Euro 35,33 insiste su area al CT foglio 62 mapp, 205 ente urbano are 00.24 (già mapp. 130);
- CT foglio 62 mapp. 203 vigneto classe 3 are 23.95 r.d. Euro 12,37 r.a. Euro 7,42 (già mapp. 130); - CT foglio 62 mapp. 178 vigneto classe 3 are 01.75 r.d. Euro 0,90 r.a. Euro 0,54; unità negoziale 2) piena ed esclusiva proprietà di titolarità di [REDACTED] Piazza Armerina (EN)
- CF foglio 130 mapp. 4665 sub. 5 Via Guglielmo Marconi n. 30 piano T zona cens. I cat. C/ I classe 7 mq. 37 sup. cat, tot. mq. 51 rendita Euro 718,49 (già foglio 130 mapp. 1227 sub. 5) insiste su area al CT foglio 130 mapp. 4665 ente urbano are 03.45.

2) STORIA VENTENNALE:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(vedi allegati: n. 6 ispezione ipotecaria, n.7 concessione in sanatoria, sca, cdu)

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.);

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Gli immobili risultano realizzati conformi alla documentazione in atti, non risultano possedere vincoli o oneri condominiali; la costruzione risulta essere completa sui coefficienti edificatori quindi non ampliabile. Tutte le obbligazioni urbanistiche sono state adempiute, i beni non sono gravati da censo, o altri pesi o limitazioni d'uso.

Relativamente alle particelle di terreno n. 178 e n. 203, dal certificato di destinazione urbanistica si evince che essi presentano i seguenti vincoli:

-Vincolo idrogeologico n. 6 ai sensi dell'R.D. n. 3267 del 30/ 12/ 2023;

- Le particelle per lo SAF ricadono nel rispetto di vincolo di boschi e rimboscamenti demaniali Tavola n. 2 F area n. 13;

-Le particelle di cui sopra ricadono all'interno della fascia di rispetto di 2 km dall'area SIC;

Si specifica che sono decaduti vincoli preordinati dall'esplorazione ai sensi dell'art. 9 comma 2 del DPR DEL 08.06.2001.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Gli immobili risultano realizzati conformi alla documentazione in atti, non risultano possedere vincoli o oneri condominiali; la costruzione risulta essere completa sui coefficienti edificatori

quindi non ampliabile. Tutte le obbligazioni urbanistiche sono state adempiute, i beni non sono gravati da censo, o altri pesi o limitazioni d'uso.

*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.);

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente CTU mediante il servizio di consultazione telematica Sister2, sia per nominativo sia per immobili, elenco sintetico senza restrizioni più estrazione di note al ventennio alla data del 22.12.2025 risulta:

• Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 62 - Particella 204 - Subalterno 1

1. ISCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 211 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale DI GIOVANNI LORENZA Repertorio 424/323 del 14/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 6920
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 977 del 03/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

• Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 62 - Particella 205

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 5690
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 456/9990 del 14/04/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 04/12/2015 - Registro Particolare 6975 Registro Generale 8579
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 688/2015 del 23/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 1385
Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 9455/7535 del 25/02/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 211 Registro Generale 3077

Pubblico ufficiale DI GIOVANNI LORENZA Repertorio 424/323 del 14/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 6920
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 977 del 03/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 62 - Particella 203

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 5690
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 456/9990 del 14/04/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 1385
Pubblico ufficiale DOTTOR GIUSEPPE Repertorio 9455/7535 del 25/02/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 211 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale DI GIOVANNI LORENZA Repertorio 424/323 del 14/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 6920
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 977 del 03/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 62 - Particella 178

TRASCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 5690
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 456/9990 del 14/04/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 1175 Registro Generale 1385
Pubblico ufficiale DOTTOR GIUSEPPE Repertorio 9455/7535 del 25/02/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 211 Registro Generale 3077
Pubblico ufficiale DI GIOVANNI LORENZA Repertorio 424/323 del 14/05/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 6920
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 977 del 03/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente CTU mediante il servizio di consultazione telematica Sister2, sia per nominativo sia per immobili, elenco sintetico senza restrizioni più estrazione di note al ventennio alla data del 22.12.2025 risulta:

- Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 130 - Particella 4665 - Subalterno 5

TRASCRIZIONE del 04/10/2016 - Registro Particolare 6332 Registro Generale 7185

Pubblico ufficiale FAZIO SIMONE Repertorio 290/237 del 29/09/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 6262 Registro Generale 7336

Pubblico ufficiale GRECO FILOMENA Repertorio 29131/12796 del 27/11/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Immobili attuali

3. ISCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 211 Registro Generale 3077

Pubblico ufficiale DI GIOVANNI LORENZA Repertorio 424/323 del 14/05/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 6920

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 977 del 03/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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,

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Gli immobili in oggetto risultano avere la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, la costruzione è ante 67'.

Risulta agli atti del N.C. E.U DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI de07/02/2017 Pratica n. EN0005461 in atti dal 07/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1028.1/2017) per la realizzazione dell'antibagno.

d) *l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;*

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lla catastali sono le n. 203 e n. 178.

Per gli immobili in oggetto è stata presentata la SCA, segnalazione certificata per l'agibilità prot. n. 32508 del 10.10.2018, le opere sono state ultimate in data 30.01.1984, il tecnico redattore è l'Arch. [REDACTED]

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Il Comune di Piazza Armerina come da nota del 23.12.2025, a firma del Tecnico Istruttore [REDACTED] del Responsabile del settore Ing. [REDACTED] ha risposto: " L'immobile in via Marconi 30 piano terra al foglio 130 particella 4665 sub 5 [REDACTED] la ricerca è risultata negativa e considerando la visura storica dei precedenti proprietari del predetto immobile: [REDACTED] [REDACTED], non è stato trovato nulla riguardante modifiche interne allo stato originario dell'immobile".

Per Esso non risulta rilasciata l'agibilità del locale.

c) *eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lla catastali sono le n. 203 e n. 178.

Nessun vicolo di espropriazione

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Nessun vicolo di 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;

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par. lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

L'immobile risulta completamente edificato, non può essere ampliato, né ha potenziali edificatorie ulteriori alla cubatura realizzata.

L'intera opera non risulta abusiva, né risultano parti di essa abusive o difformi alla concessione in sanatoria n. 688 in data 23.11.2015 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina ai sensi degli art.li n. 47/85, n. 37/85 e 724/94.

Di essa è stata presentata la SCA, segnalazione certificata per l'agibilità Prot. 32508 del 10.10.2018.

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

L'immobile risulta completamente edificato, non può essere ampliato, né ha potenziali edificatorie ulteriori alla cubatura realizzata.

L'immobile è stato edificato prima del 67', è conforme alla planimetria catastale redatta in data 7/2/2017 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni. All'Ufficio Tecnico non risulta nessuna comunicazione della variazione (essa non costituisce una mancanza di adempimento)

8. CONSISTENZA

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

CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Questa applicazione serve per calcolare la superficie commerciale delle principali tipologie di immobili (appartamenti, ville, negozi, uffici ecc...) considerando le relative pertinenze, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.

La superficie commerciale si ottiene sommando:

1. la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'immobile;
2. la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto,
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.
3. la superficie delle pertinenze esclusive di servizio calcolata nella misura:
 - del 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto
 - del 25%, se non comunicanti;
4. la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura:
 - del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti.
Nota: solo per gli immobili classificati come ville o villini (categorie catastali A/7 e A/8) tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti.
 - del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato.

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

calcolo della consistenza dell'immobile:

	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie commerciale totale dei vani, comprensiva dei muri le cui dimensioni sono state calcolate con i criteri OMI	Mq 135,00
Superficie commerciale Veranda mq 39,00 al: 25mq al 30%=7,5mq 14mq al 10%=1,4 mq Superficie commerciale corte mq 110,00 al: 110 mq al 10%=11mq	Mq 19,4
Superficie commerciale garage mq 21,70 al: 21,70mq al 15%=2,17mq	2,17mq
TOTALE	mq 156,57

La Superficie Commerciale dell'immobile è di mq 156,57

SUPERFICIE COMMERCIALE Mq 157,00

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie commerciale totale dei vani, comprensiva dei muri le cui dimensioni sono state calcolate con i criteri OMI	Mq 52,80

La Superficie Commerciale dell'immobile commerciale è di mq 53,00



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.

a) Criteri di stima

Fonti di informazione: Agenzia del territorio e Mercato Immobiliare

Al fine di una maggiore attendibilità della stima dell'immobile, la valutazione sarà eseguita con due differenti criteri:

- il criterio del più probabile valore di mercato;
- **criterio del più probabile valore di mercato**

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

informazioni Agenzia del territorio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/zona: Suburbana/S.S. 117BIS - PIANO CANNATA - CONTRADA SOLAZZO, BELLIA, SCARANTE, CICCIONA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	520	770	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,9	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo, Normale, Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

comparabol	Valore commerciale	Superficie commerciale	Caratteristiche	Stato manutentivo	€/mq
1. C/da Sambuco	30000,00	Mq 90,00	Immobile rustico	Immobile da rifinire	333,33€/mq circa
2. C/da Sambuca	120000,00	Mq 196	Immobile con garage ottima esposizione	Abitabile	612,24€/mq circa
3. C/da Sambuca	22000,00	Mq 550,00	Designer moderno, riscaldamento autonomo	abitabile	400,00€/mq

Quando si parla di stimare un immobile con metodo sintetico, si parla di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, quindi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il primo parametro tecnico da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Successivamente si dovrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Da quanto esposto in precedenza, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, condotta, si è avuto modo di constatare che per le unità immobiliari di analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle degli immobili oggetto del procedimento a lavorazioni ultimate quindi valore "potenziale", il quale viene reso al valore attuale quindi ad oggi A/2 da dei coefficienti incrementali e decrementali che costituiscono un globale riferimento nei termini economici del valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura "oggi" ; si attribuisce il probabile valore di mercato al nostro immobile oggetto di procedura:

Parametri utilizzati

ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI INCREMENTALI O DECREMENTALI PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (criterio di stima più probabile valore di mercato)

1. PARAMETRO DI ZONA:

°ubicazione e utenza: immobile è situato in una posizione non fruibile di reti di servizi, l'affaccio in pubblica via non è funzionale si attribuisce un valore decrementale di $K_{zub}=0.98$

°posizione: l'esposizione è buona, l'immobile riceve aria e luce in tutti gli ambienti, si attribuisce un valore incrementale di $K_{zpo}=1.00$

Coefficiente di zona per l'immobile in oggetto è $K_{zub} * K_{zpo}=0.98$

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO

°strutturali: nessun quadro di dissesto e fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni, presenza di effluorescenze in alcune camere, attribuisce un valore decrementale di $K_{cstr}=0.99$

°finiture: le caratteristiche di finitura, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile e considerando sia quelle esterne che quelle interne, possono considerarsi mediocri si attribuisce un valore di $K_{zfi}=0.985$

°impianti: gli impianti presenti nell'immobile, elettrico, idrico con verifica a vista e senza prove strumentali, sono funzionanti e di essi non è presente la documentazione certificata, non esiste impianto di riscaldamento ma solo una stufa a gas, si attribuisce un valore decrementale di $K_{zimp}=0.985$

Coefficiente costruttivo per l'immobile in oggetto è $K_{cst} * K_{cfi} * K_{zimp}=0.96$

3. PARAMETRO FUNZIONALE

L'immobile possiede caratteristiche intrinseche e strutturali, e di regolarità edilizia ed urbanistica che ne determinano l'incremento di valore.

Coefficiente funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{funz}=1.00$

4. PARAMETRO URBANISTICO-CATASTALE

Non vi sono né incongruenze urbanistiche e catastali, una difformità catastale si è riscontrata nella planimetria del garage, la mancanza di due infissi (apertura vano portante e aggiornamento della Planimetria catastale),

Coefficiente urbanistico-catastale si attribuisce un valore di $K_{urb}-K_{cat}=0.98$

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE

Buona possibilità nel trasformare gli spazi interni.

Coefficiente di trasformazione si attribuisce un valore di $K_{trasf.}=1.00$

6. PARAMETRO ARCHITETTONICO

Vi sono piccoli elementi caratteristici che danno rilevanza architettonica

Coefficiente architettonico si attribuisce un valore di $K_{arch.}=1.01$

Il coefficiente correttivo è il prodotto dei coefficienti:

Coefficiente correttivo:0.93

il prezzo unitario medio reale nella compravendita riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

-Unità immobiliare di tipo A/2 con stato di conservazione normale da 550,00 a 800,00 €/mq;

IMMOBILE:

Valore unitario virtuale 750,00 €/mq

Valore unitario per l'immobile €/mq* coefficiente correttivo $750,00 * 0,93 = 697,50 €/mq$

Valore unitario attribuito per l'immobile A/2 e il garage di pertinenza in oggetto è di

700,00€/mq

Superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è di 157,00mq

STIMA IMMOBILE $700,00 €/mq * 157,00mq = €123900,00$

Stima valore di mercato dell'immobile è di 109900,00

Stima particelle

descrizione	fg	Part.	qualità	cl	RD	RA	Superf. Catastale ha are ca	Superf catastale mq	Prezzo €/ mq	Prezzo totale
Terreno	62	178	Vigneto*	3	0,90	0,54	01 75	175	12,00	2100,00
terreno	62	203	Vigneto**	3	12,37	7,42	2395	2395	7,0	16765,00

**N. B. la particella 178, risulta essere da sopralluogo, una stradella privata realizzata per accedere agli immobili per tanto si attribuisce un valore di realizzazione di 12,00€/mq*

***N. B. da sopralluogo il terreno si presenta pianeggiante con alberi da olivo e qualche albero da frutto, non risulta essere edificabile.*

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1= $109900,00 + 2100,00 + 16765,00 = 128765,00 €$

VALORE DI MERCATO:STIMA LOTTO 1 = €129000,00

b) -decurtazioni relative a:

Nessuna decurtazione

c) occupato dall'esecutato, la quota pignorata 1/1

d) il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni:

valore di mercato dell'immobile è di €129000,00

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA GEN. CASCINO - VIA GUCCIO FILIPPO - VIA MONS. LA VACCARA - VIA ROMA - PIAZZA EUROPA - VIA GARIBALDI - VIA UMBERO I

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	500	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	550	1100	L	3,7	7,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Mercato Immobiliare: Ricarca sui comparabol:

comparabol	Valore commerciale	Superficie commerciale	Caratteristiche	Stato manutentivo	€/mq
1. Via Garibaldi	290000,00	Mq 300,00	Di buone finitura	Buono	966,66€/mq circa
2. Via Garibaldi	45000,00	Mq 41,00	pt	Buono	1097,56€/mq circa
3. Via Garibaldi	60000,00	Mq 40,00	pt	Buono	1500,00€/mq

Quando si parla di stimare un immobile con metodo sintetico, si parla di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, quindi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il primo parametro tecnico da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Successivamente si dovrà assegnare un prezzo al metro quadrato che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Da quanto esposto in precedenza, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, condotta, si è avuto modo di constatare che per le unità immobiliari di analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle degli immobili oggetto del procedimento a lavorazioni ultimate quindi valore "potenziale", il quale viene reso al valore attuale quindi ad oggi C/1 da dei coefficienti incrementali e decrementali che costituiscono un globale riferimento nei termini economici del valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura "oggi" ; si attribuisce il probabile valore di mercato al nostro immobile oggetto di procedura:

Parametri utilizzati

ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI INCREMENTALI O DECREMENTALI PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (criterio di stima più probabile valore di mercato)

1. PARAMETRO DI ZONA:

°ubicazione e utenza: immobile è situato in una posizione buona fruibile di reti di servizi, l'affaccio in pubblica via è funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{zub}=1.05$

°posizione: l'esposizione è buona, l'immobile riceve aria e luce in tutti gli ambienti, si attribuisce un valore incrementale di $K_{zpo}=1.00$

Coefficiente di zona per l'immobile in oggetto è $K_{zub} * K_{zpo}=1,05$

2. PARAMETRO COSTRUTTIVO

°strutturali: nessun quadro di dissesto e fatiscenza in termini di lesioni e fessurazioni, attribuisce un valore incrementale di $K_{cstr}=1.00$

°finiture: le caratteristiche di finitura, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile e considerando sia quelle esterne che quelle interne, possono considerarsi buone si attribuisce un valore di $K_{zfi}=0.985$

°impianti: gli impianti presenti nell'immobile, elettrico, idrico, con verifica a vista e senza prove strumentali, sono funzionanti e di essi non è presente la documentazione certificata, si attribuisce un valore di $K_{zimp}=0.99$

Coefficiente costruttivo per l'immobile in oggetto è $K_{cst} * K_{cfi} * K_{zimp}=0.975$

3. PARAMETRO FUNZIONALE

L'immobile possiede caratteristiche intrinseche e strutturali, e di regolarità edilizia ed urbanistica che ne determinano l'incremento di valore.

Coefficiente funzionale si attribuisce un valore incrementale di $K_{funz}=1.00$

4. PARAMETRO URBANISTICO-CATASTALE

Non vi sono né incongruenze urbanistiche e né catastali,

Coefficiente urbanistico-catastale si attribuisce un valore di $K_{urb-Kcat}=1.00$

5. PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE

Buona possibilità nel trasformare gli spazi interni.

Coefficiente di trasformazione si attribuisce un valore di $K_{trasf.}=1.00$

6. PARAMETRO ARCHITETTONICO

Vi sono piccoli elementi caratteristici che danno rilevanza architettonica

Coefficiente architettonico si attribuisce un valore di $K_{arch.}=1.00$

Il coefficiente correttivo è il prodotto dei coefficienti:

Coefficiente correttivo: 1,023

il prezzo unitario medio reale nella compravendita riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

-Unità immobiliare di tipo C/1 con stato di conservazione normale da 700,00 a 1300,00 €/mq;

IMMOBILE:

Valore unitario virtuale 1200,00 €/mq

Valore unitario per l'immobile €/mq* coefficiente correttivo $1200,00 * 1,023 = 1227,60 €/mq$

Valore unitario attribuito per l'immobile C/1 in oggetto è di 1200,00 €/mq

Superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è di 53,00mq

STIMA IMMOBILE $1200,00 €/mq * 53,00mq = €63600,00$

Stima valore di mercato dell'immobile è di €64000,00

(diconsi sessantaquattromila euro,00)

b) *-decurtazioni relative a:*

Nessuna decurtazione

c) occupato dall'esecutato, la quota pignorata 1/1

d) il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni:

valore di mercato dell'immobile è di €64000,00

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;

1. IMMOBILI C/DA SAMBUCO un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

Per l'immobile oggetto della presente non vi è nessun contratto di locazione

2. IMMOBILE Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

Per l'immobile oggetto della presente non vi è nessun contratto 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 –

- a) Gli immobili pignorati sono beni, individuati in modo univoco in cui la quota pignorata ne costituisce l'unità e di cui i debitori hanno piena proprietà, pertanto non necessita la divisione o frazionamento dei beni.
- b) I beni pignorati possono essere divisi in due lotti comodamente vendibili separatamente:

LOTTO 1: 1. **IMMOBILI C/DA SAMBUCO** un appartamento con garage di pertinenza (A/2 e C/6), e un appezzamento di terreno le cui par.lle catastali sono le n. 203 e n. 178.

VALORE DI MERCATO: STIMA LOTTO 1 = €129000,00

LOTTO 2: 2. **IMMOBILE** Via Guglielmo Marconi n. 30, locale commerciale

VALORE DI MERCATO: STIMA LOTTO 2 = €64000,00

c) Dei beni pignorati non vi è una quota indivisa

Conclusioni

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il Consulente Tecnico
Ing. Annalisa Renna

