



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 58 / 22 R.G. Es.

**PERIZIA ESPERTO**  
Stima dei beni pignorati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Dott. ssa TRICANI EVELIA**



CREDITORE

**FALLIMENTO PRIMAL s.r.l.**

difesa da:

**Avv. GRASSI MARIA CRISTINA**

DEBITORE



CUSTODE

**Avv. CATALANO GAETANO**

ESPERTO STIMA DEI BENI

**Dott. Ing. VITALI GIANLUCA**

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Enna**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
**Dott.ssa TRICANI EVELIA**

## INDICE:

<b>1) Incarico</b>	- pag. 3 -
<b>2) Documentazione acquisita</b>	- pag. 4 -
<b>3) Cronologia operazioni peritali</b>	- pag. 4 -
<b>4) Quesiti</b>	- pag. 7 -
<b>5) Risposte ai Quesiti</b>	
<b>1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	- pag. 14 -
<b>2. DESCRIZIONE BENI</b>	- pag. 31 -
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b>	- pag. 70 -
<b>4. PROVENIENZA</b>	- pag. 71 -
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	- pag. 86 -
<b>6. CONDOMINIO</b>	- pag. 88 -
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE</b>	- pag. 89 -
<b>8. CONSISTENZA</b>	- pag. 94 -
<b>9. STIMA</b>	- pag. 95 -
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b>	- pag. 117 -
<b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ</b>	- pag. 117 -
<b>6) Allegati</b>	- pag. 120 -
<b>7) Congedo esperto</b>	- pag. 120 -

## 1) Incarico

---

Il sottoscritto Dott. Ing. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.I.E. n. CA13985KH, C.F. VTLGLC82M24G580T, domiciliato in via Rosario Livatino n.4, Piazza Armerina (EN), iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 758 sez. a e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna,

---

### RICEVEVA

---

in data 26/01/2023, dall' Ill. mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. ssa **Tricani Evelia**,  
la nomina di:

#### **Esperto per la Stima dei Beni Pignorati**

nella Procedura esecutiva immobiliare n. 58/22 R.G. Es.,

su istanza di

#### **CREDITORE:**

**FALLIMENTO PRIMAL SRL** (rappresentata e difesa dall' **Avv. GRASSI MARIA CRISTINA**),

contro

#### **DEBITORE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

### SI ATTIENE

---

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

## 2) Documentazione acquisita

---

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;
  
- Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna
  - Atto di Precetto;
  
  - Atto di Pignoramento;
  
  - Iscrizione a ruolo;
  
  - Nota di Trascrizione;
  
  - Istanza di vendita;
  
  - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale;

### 3) Cronologia operazioni peritali

---

- ✓ **26/01/2023:** Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, Sezione Esecuzioni Immobiliari);
  
- ✓ **02/02/2023:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (Cancelleria Tribunale di Enna, Sezione Esecuzioni Immobiliari);
  
- ✓ **02/02/2023:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Sezione Esecuzioni Immobiliari);
  
- ✓ **16/02/2023:** primo invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R al debitore ( agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria ) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;
  
- ✓ **05/03/2023:** Richiesta documentazione urbanistica, copia eventuali Autorizzazioni/Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica ( Servizio Tecnico, Comune di Cerami, EN );  
Ricezione copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
  
- ✓ **05/03/2023:** Richiesta documentazione anagrafica e di residenza ( Servizio Demografico, Comune di Cerami, EN );
  
- ✓ **08/03/2023:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili.

- ✓ **09/03/2023:** Ricezione documenti, via P.E.C., da Comune di Cerami, EN;
- ✓ **30/03/2023:** Ricezione documenti, via P.E.C., da Comune di Cerami, EN;
- ✓ Acquisizione Planimetrie, Visura per Soggetto, Visura Storica per immobile (Agenzia delle Entrate);
- ✓ Ricognizione dati presso **agenzie immobiliari dell'area;**
- ✓ **Indagine Internet**, gratuita, al sito [www.AgenziadelleEntrate.it](http://www.AgenziadelleEntrate.it) (**O.M.I**);
- ✓ **31/07/2023:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).
- ✓ **31/07/2023:** Consegna relazione presso la Cancelleria Sezione Immobiliare del Tribunale di Enna.

## 4) Quesiti

---

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1. 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:
2. su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
3. se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell' usufruttuario vitalizio)
4. 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 ad acquisire:
  - a. certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:
  - b. 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;
  - c. 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;
  - d. 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

1. 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;
2. descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
  3. 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;
  4. acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
  5. acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
  6. corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dell'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

1. 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 in merito 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

1. indicare gli estremi dell' **atto di provenienza** ( che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima );
2. in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espresa 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;
3. indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell' acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:
  - a. domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
  - b. 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 e.e. anche ove non trascritto;
  - c. 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;
  - d. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

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

2. verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi **al pignoramento**, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita ( le ispezioni andranno rifatte ex novo dall' esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti ):
  - iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti ( con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse ), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

## **6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1. 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. e.e.),
  - 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**

1. 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 ;
  - e. in caso di opere parzialmente abusive, 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;
  - b. in caso di presenza di istanze di condono, 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;

- c. ai fini dell' 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.
- d. 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**

- a. 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**

**1.** 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 identifichi cata 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. l all. 2 ecc.):

- 1) la planimena 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.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente:

- certificato storico di residenza, relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato,
- nonchè l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia, del debitore esecutato.

## 5) Risposte ai Quesiti

---

### - 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

---

#### DESCRIZIONE DEL BENE

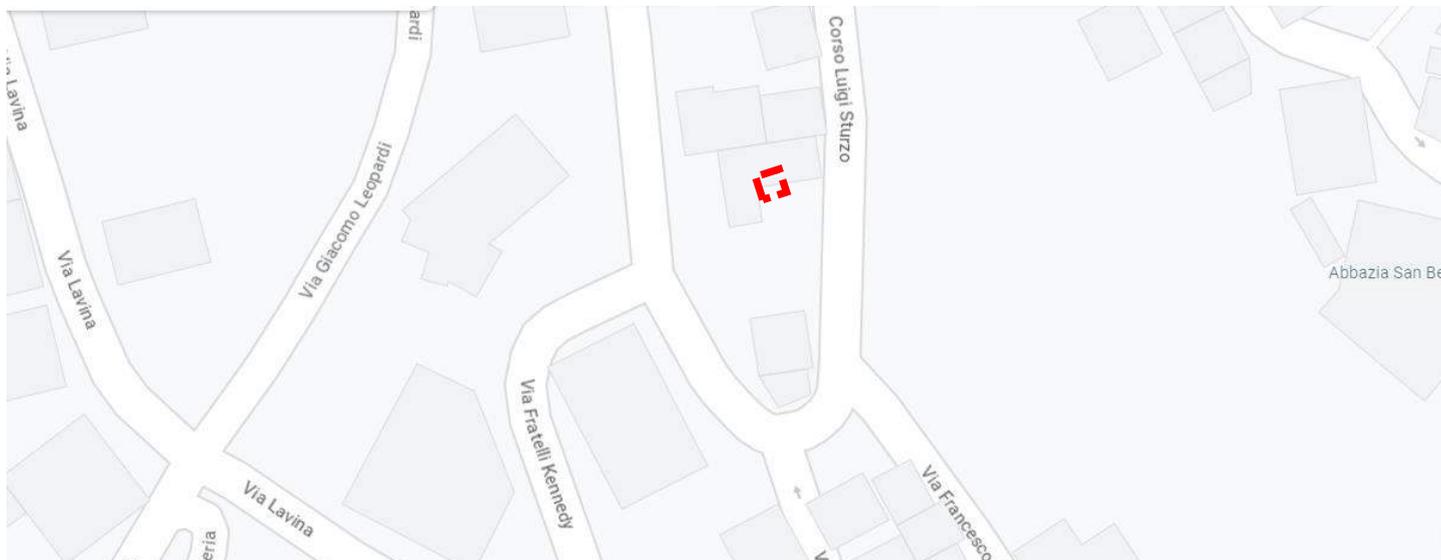
---

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

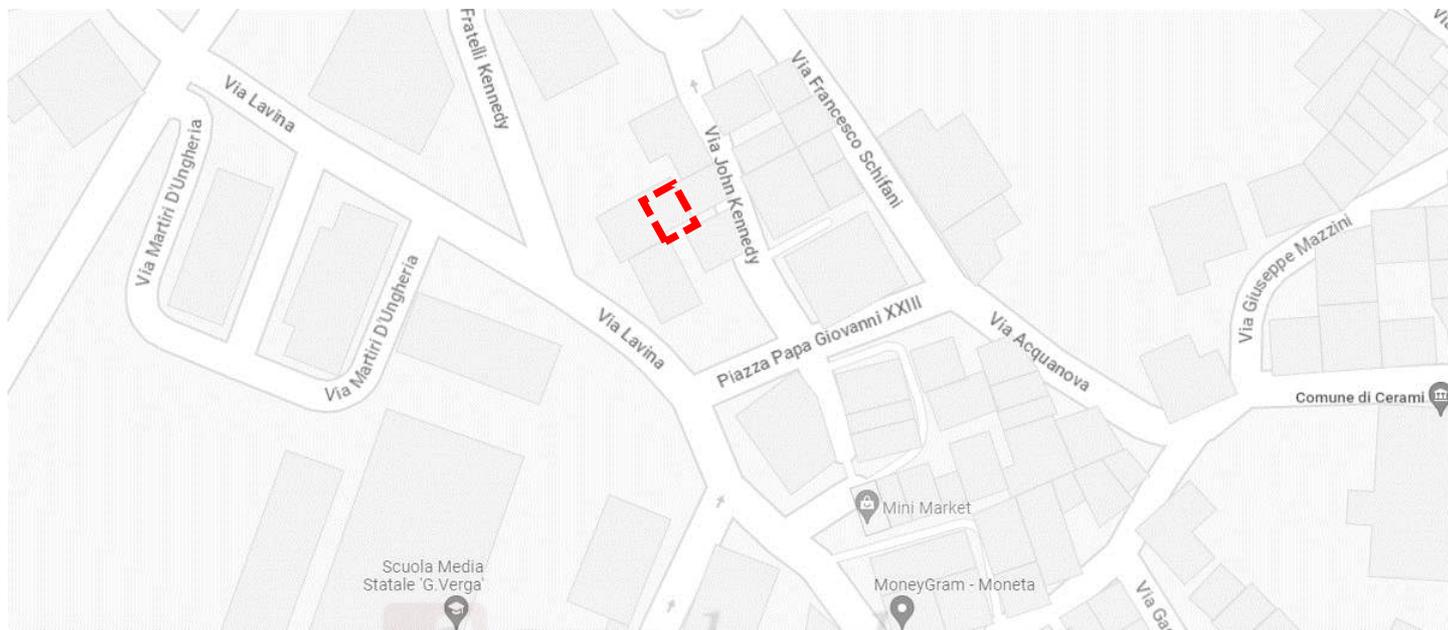
---

- 1) **Comune di Cerami (EN), corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 ),**  
appartamento **piano T**
- 2) **Comune di Cerami (EN), via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ),**  
appartamento **T-1-2°**
- 3) **Comune di Cerami (EN), corso Roma,**  
appartamento **piano 3°**
- 4) **Comune di Cerami (EN), centro abitato, corso Roma,**  
autorimessa **piano T**

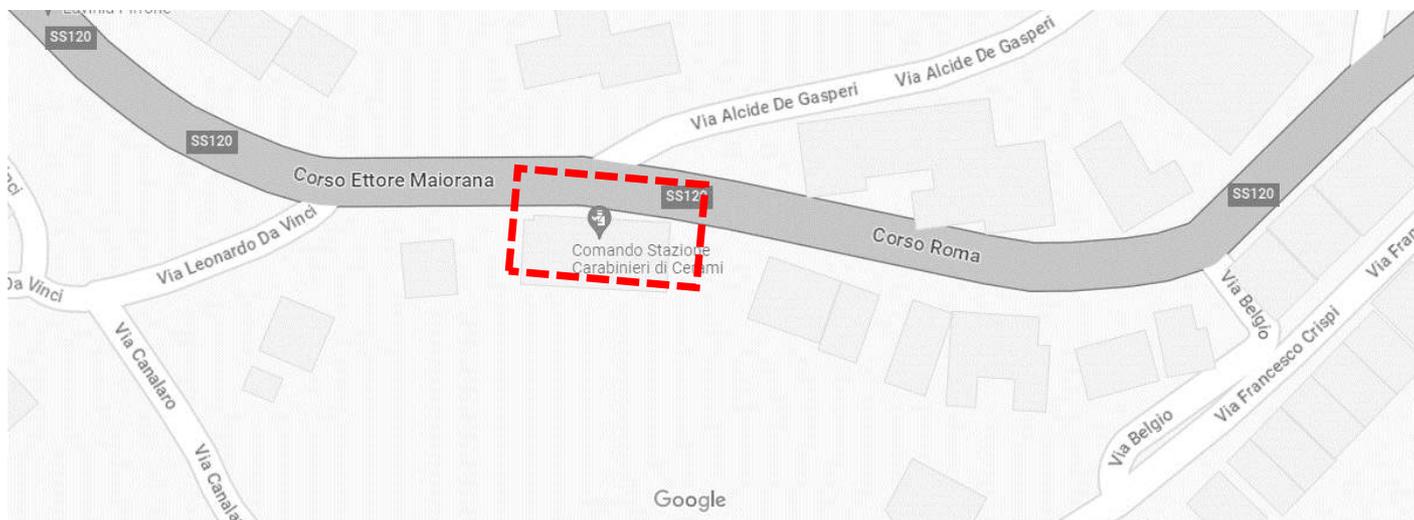
**1** – via Lavina n.50 ( oggi **corso Luigi Sturzo n. 6** ) -



2 - via Nino Martoglio 5 ( oggi **via John Kennedy n. 5** ) -



### 3 - 4 - corso Roma -



#### INDIRIZZO

Comune di Cerami (EN)

- 1) corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 ) , abitazione , piano T
- 2) via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ) , abitazione , piani T-1-2
- 3) corso Roma, abitazione , piano 3°
- 4) corso Roma, autorimessa , piano T

---

**DATI CATASTALI**

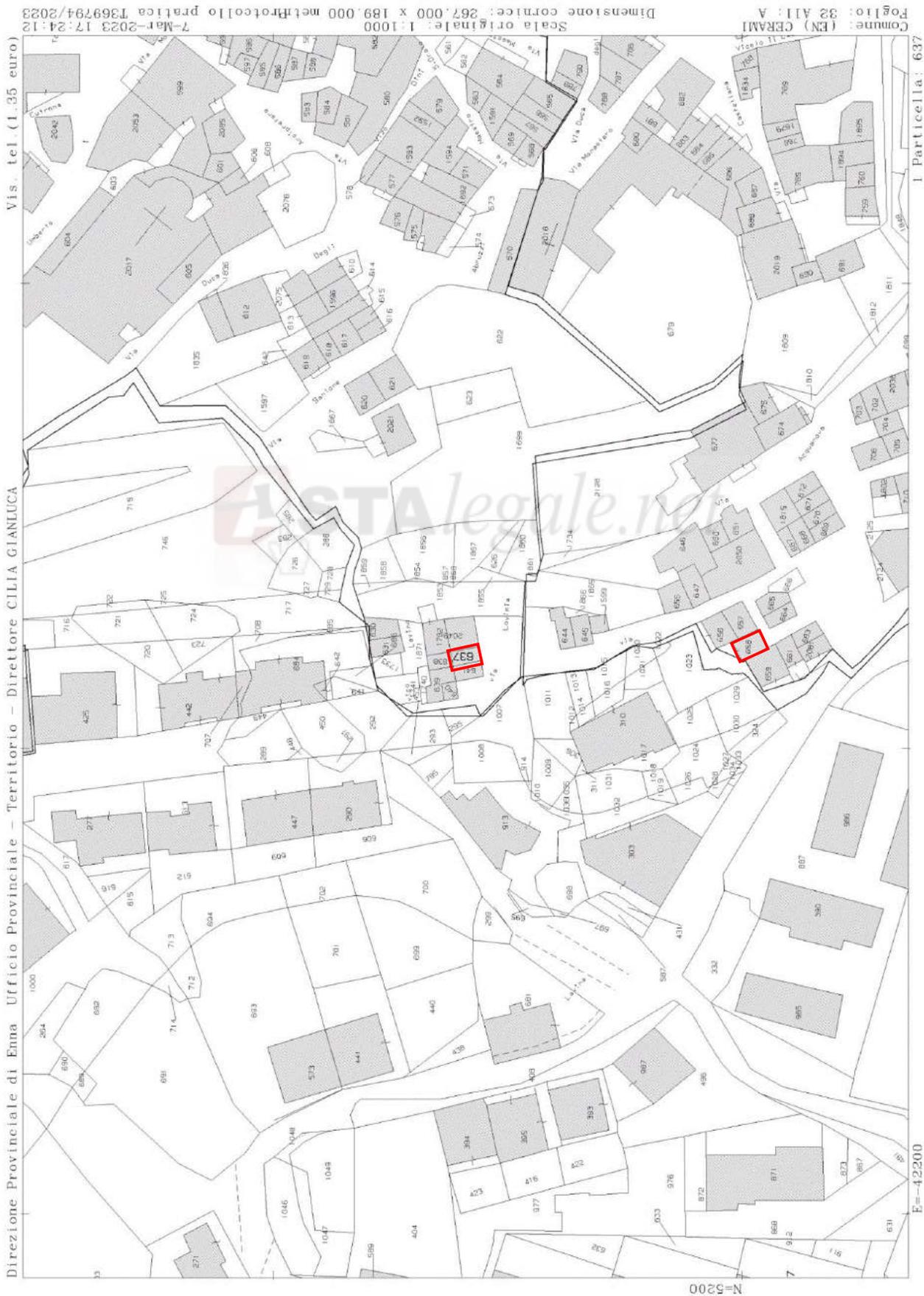
---

In fase di riscontro documentale, veniva effettuata dall'esperto l'indagine presso l'Agenzia del Territorio di Enna, al fine di acquisire le visure catastali, mappe catastali e planimetrie: sono state reperite e inserite le planimetrie presenti, stampate su carta ( le stesse saranno inserite nel cd allegato ).



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

Foglio 32 Part. 637 - 658



**Foglio 32, Part. 637, Sub. 3** - Piano T - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina ) -



Direzione Provinciale di ENNA

Ufficio Provinciale - Territorio

**Oggetto:** *Risposta all'istanza prot. NSD 20961 del 19/05/2023.*

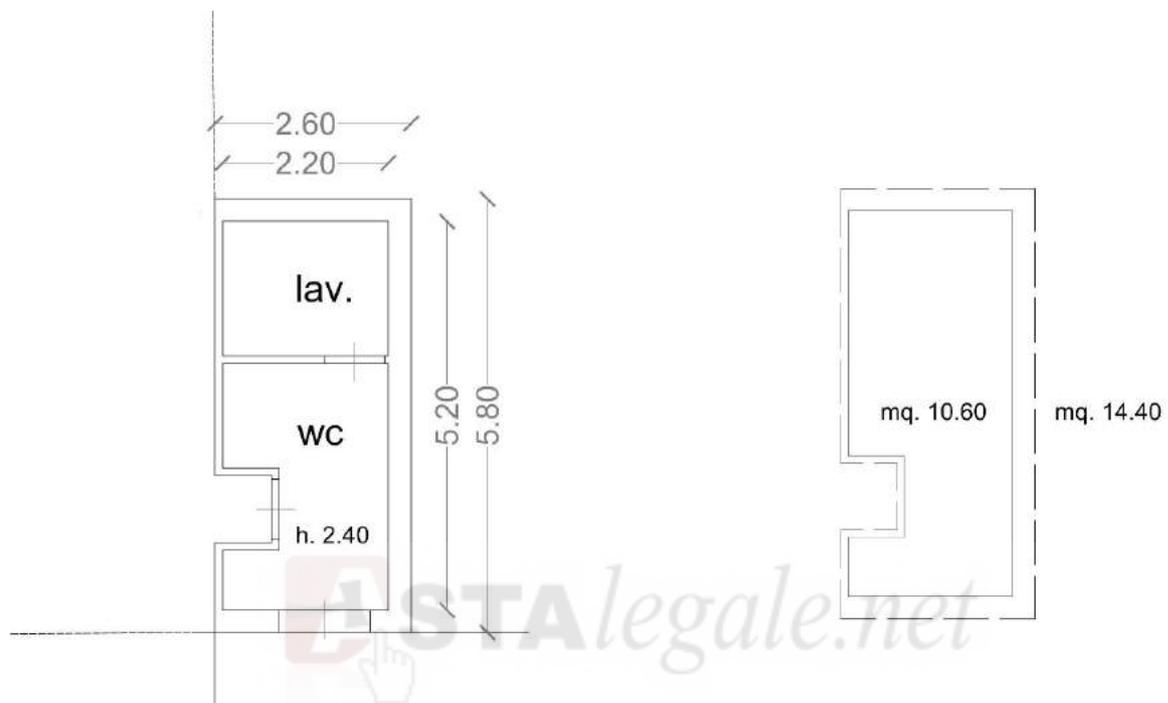
\*\*\*\*\*

Gentile contribuente,  
in merito alla richiesta di informatizzazione planimetria inviata tramite PEC e acquisita al prot. NSD 20961 del 19/05/2023, si precisa che:  
negli archivi catastali non è presente nessuna planimetria.



IL CAPO AREA SERVIZI CATASTALI E CARTOGRAFICI  
Ing. Giovanni Randisi

Rilievo metrico condotto dal C.T.U. in fase di operazioni peritali



Data presentazione: 07/12/1985 - Data: 07/03/2023 - n. T344530 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

**Foglio 32, Part. 658 - Piano T - 1 - 2 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Martoglio )**

MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

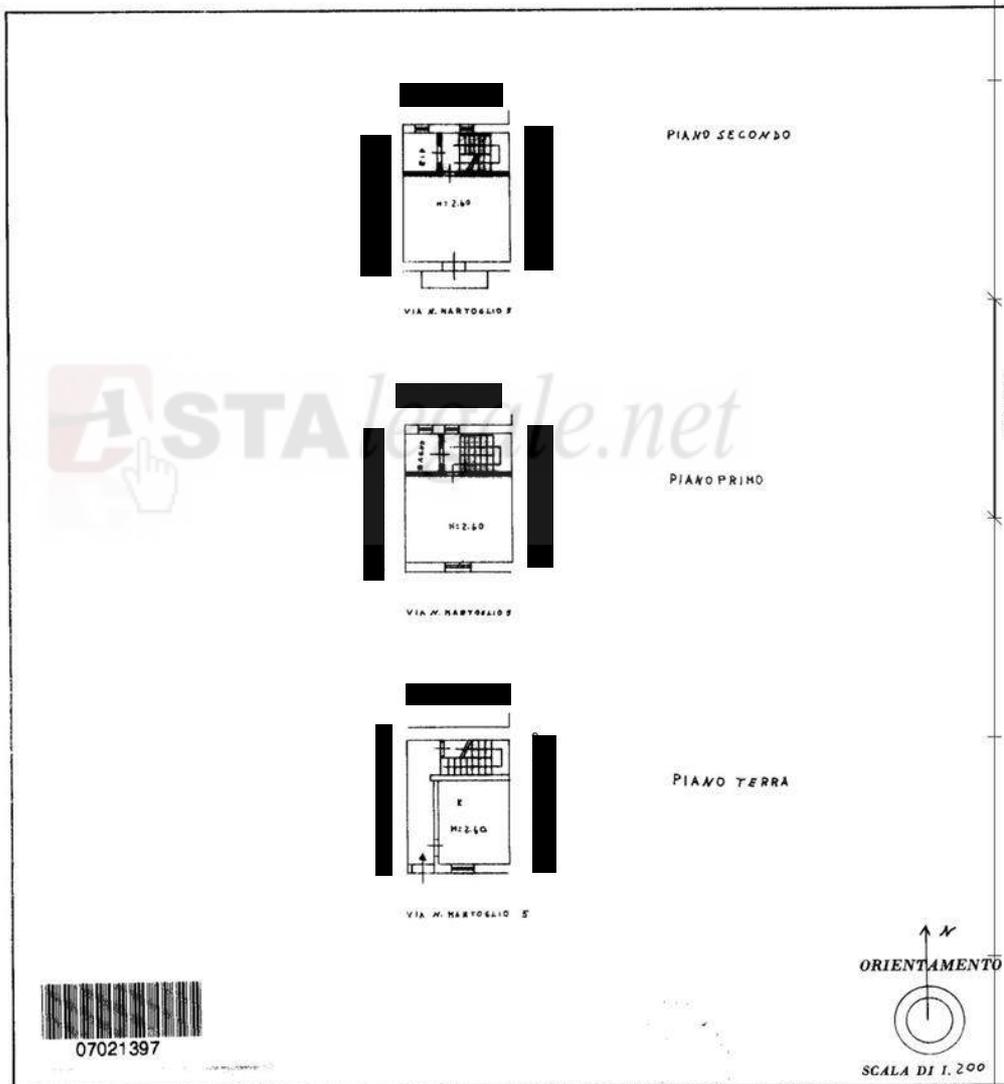
Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERAMI

Via N. MARTOGLIO 5



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	7-12-85
PROT. N°	4938

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**INTILI ANTONIO**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **ENNA** AL N° **216**  
DATA **7-12-1985**  
Firma: *Intili Antonio*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di CERAMI(C480) - Foglio 32 - Particella 658 - Subalterno >  
VIA NINO MARTOGLIO n. 5 Piano T - 1 - 2

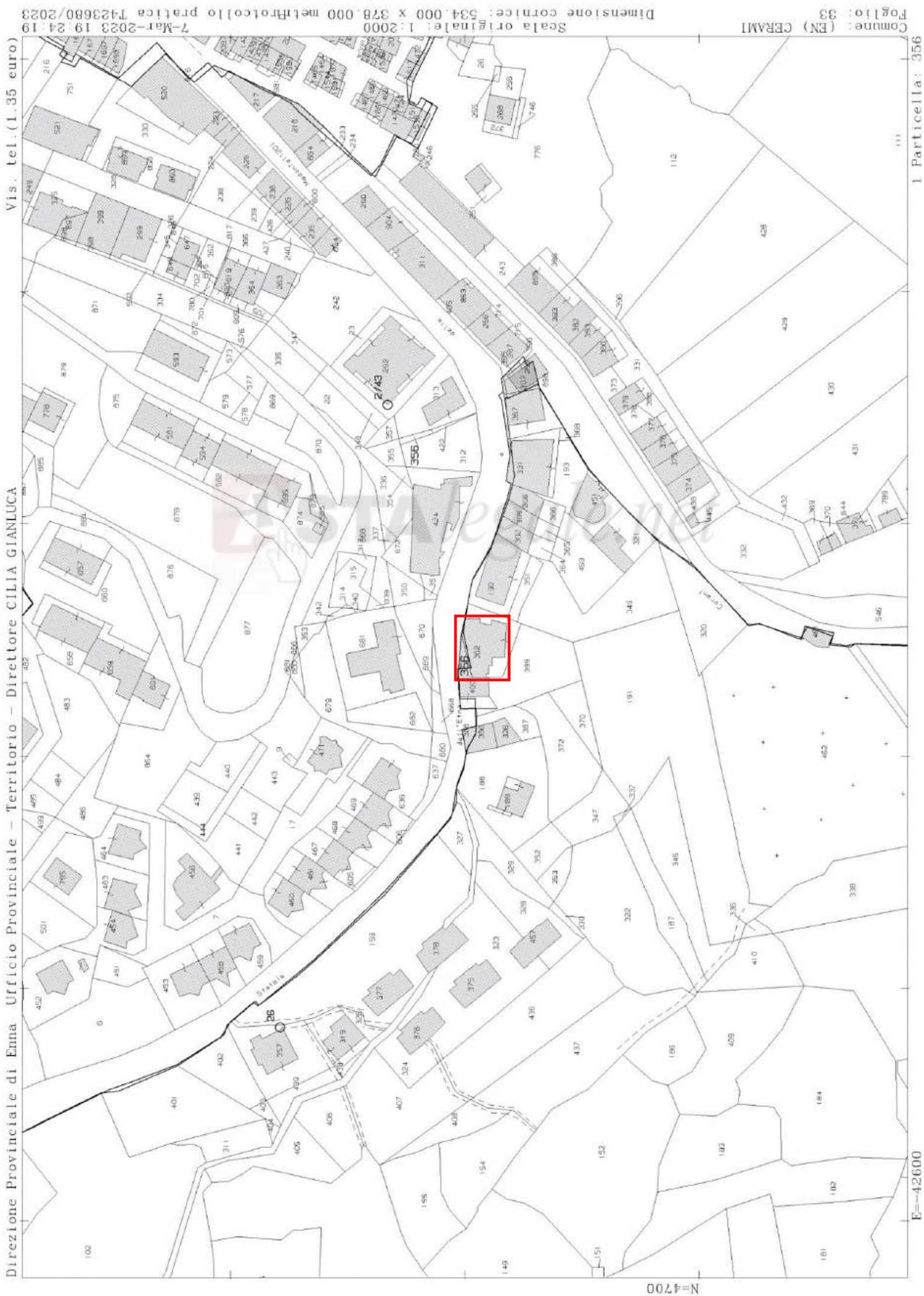
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/12/1985 - Data: 07/03/2023 - n. T344530 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

Foglio 33 Part. 356 - 362



PLANIMETRIA

Data presentazione: 08/09/1989 - Data: 07/03/2023 - n. T344527 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Foglio 33, Part. 356, Sub. 18 / graffiata a Part. 362 sub 25 - Piano 3 - Corso Roma

MODULARIO  
F. n. g. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

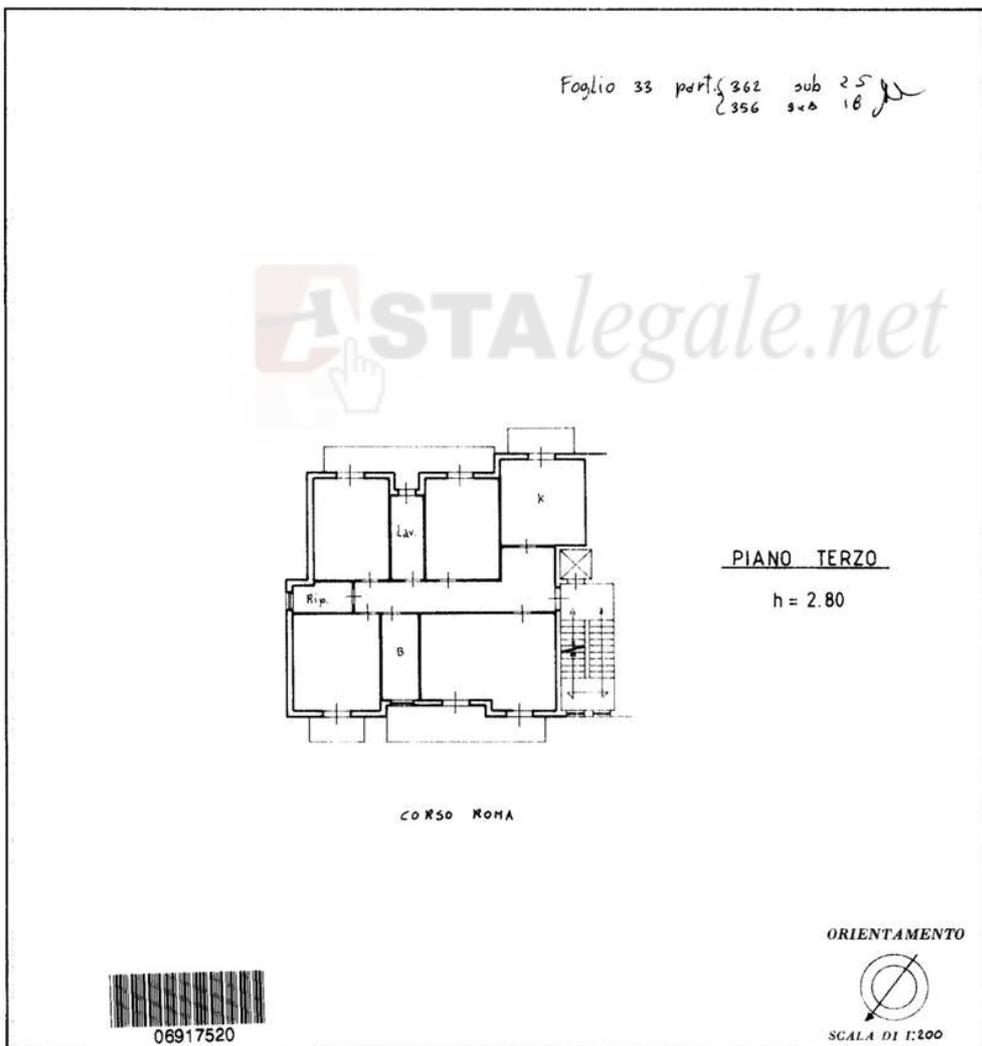
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

(D. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 137)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CERAMI Via CORSO ROMA

Dit  
Alle



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	XXXX
---------------	------

Compilata dal Geom. Santo Di Giorgio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de' Geometri della Provincia di ENNA  
DATA 07-9-1989  
Firma: [Signature]

ipau 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di CERAMI(C480) - < Foglio 33 - Particella 356 - Subalterno 18 > - Uiu graffiata CORSO ROMA Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/09/1989 - Data: 07/03/2023 - n. T344527 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 07/03/2023 - n. T344528 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Foglio 33, Part. 362, Sub. 4 - Piano T - Corso Roma -

MODULARIO  
F. - reg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

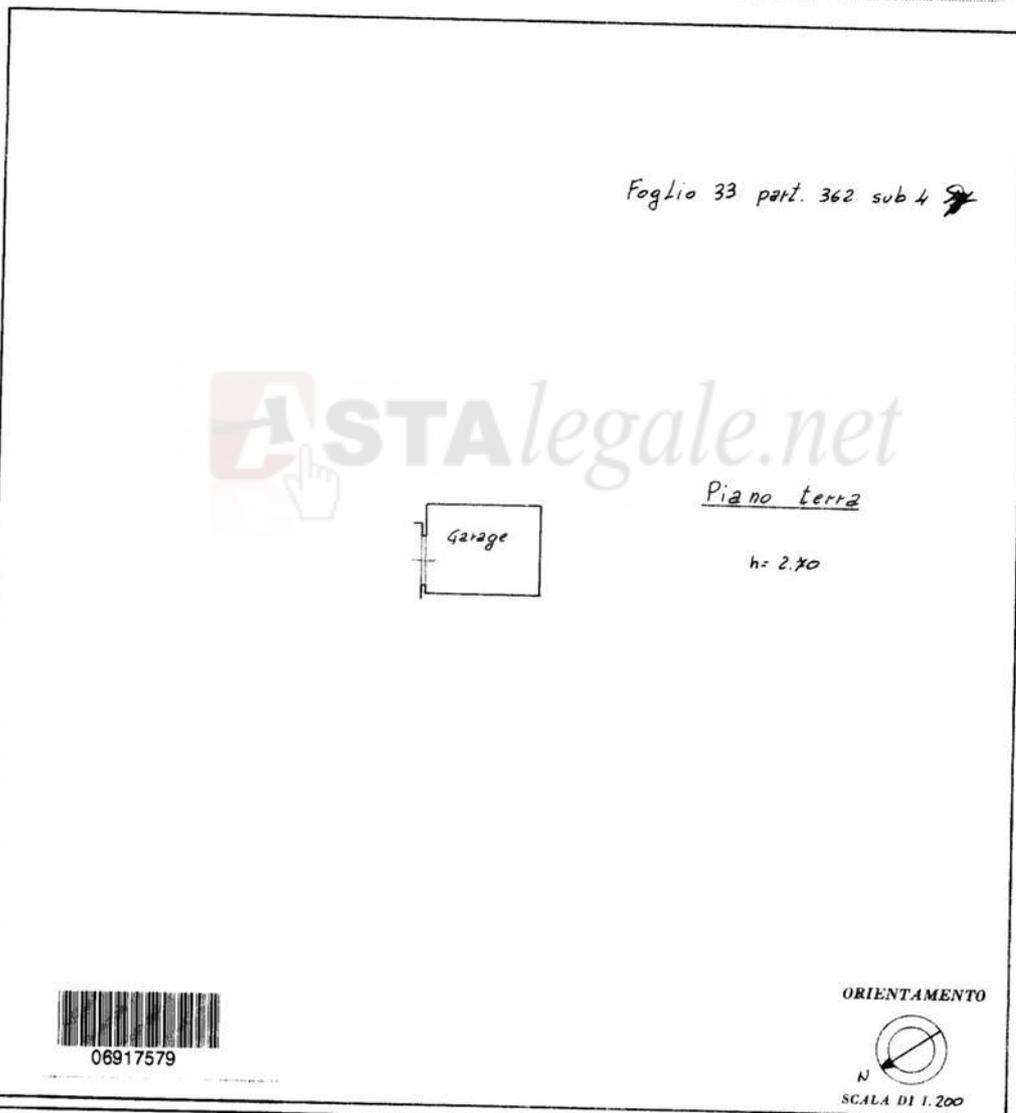
Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 607)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ~~Enna~~



presentata al Centro Tecnico Erariale di ~~Enna~~



06917579

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2551

Compilata dal Geom. Santo

Di Giorgio

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Enna

DATA 27-12-1988

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/03/1989 - Data: 07/03/2023 - n. T344528 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di CERAMI(C480) - < Foglio 33 - Particella 362 - Subalterno 4 >  
CORSO ROMA Piano T

## VISURE CATASTALI e VARIAZIONI

### IMMOBILI

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al

- 1) **Comune di Cerami** (EN), corso Luigi Sturzo n. 6(ex via Lavina 50)-**cat. A/6- piano T**
- 2) **Comune di Cerami** (EN), via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ),  
**cat. A/4 - piani T-1-2**
- 3) **Comune di Cerami** (EN), corso Roma - **cat. A/2 - piano 3**
- 4) **Comune di Cerami** (EN), corso Roma - **cat. C/6 - piano T**

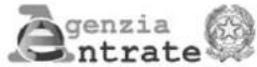
- 1) 1) **Foglio 32, Particella 637 Sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6(ex via Lavina 50)-  
**cat. A/6- piano T**



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



1) **2) Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ),  
cat. A/4 - piani T-1-2**



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



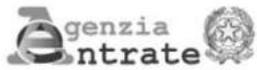
**3) Foglio 33, Particella 356 sub. 18 ( graffata con Part. 362 sub. 25 ) - cat. A/2 - piano 3**  
- corso Roma -



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



**4) Foglio 33, Particella 362 sub. 4 - cat. C/6 - piano T - corso Roma -**



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



---

## QUOTA e TIPOLOGIA del DIRITTO PIGNORATO

---

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà:

**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**

DIRITTO REALE **11/210 - indistinta e indivisa -**

**Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )**

DIRITTO REALE **1/3 - indistinta e indivisa -**

**Foglio 33, Particella 356 sub 18 ( graffata con Part. 362 sub 25 ) - corso Roma -**

DIRITTO REALE **3/4 - indistinta e indivisa -**

**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - corso Roma -**

DIRITTO REALE **3/4 - indistinta e indivisa -**

---

## STATO CIVILE ESECUTATI

---

Da ricerche effettuate presso il Settore Servizi Demografici del Comune di Cerami (EN) risulta, come da attestazione rilasciata allo scrivente, che:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**La sua famiglia è composta da:**

( fratello )

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

### Eventuali discrepanze di cui all' ATTO DI PIGNORAMENTO

---

I dati indicati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO** e nella relativa **NOTA DI TRASCRIZIONE** risultano corretti e coerenti con la documentazione e le certificazioni catastali visionate dallo scrivente.

---

### - 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### Descrizione sommaria del quartiere e zona

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**  
- abitazione rurale -

Il singolo vano ad uso bagno, nello stato di fatto annesso all'appartamento adiacente, è ubicato in zona centrale del Comune di Cerami (EN), ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificata **zona A “ centro storico urbano ”**. In relazione alla posizione centrale, la zona è servita da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati di civile abitazione. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono presenti. Collegamento alla rete autostradale.

**Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )**

- civile abitazione -

Il singolo vano ad uso bagno, nello stato di fatto annesso all'appartamento adiacente, è ubicato in zona centrale del Comune di Cerami (EN), ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificata **zona A “ centro storico urbano ”**. In relazione alla posizione centrale, la zona è servita da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati di civile abitazione. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono presenti. Collegamento alla rete autostradale.

**Foglio 33, Particella 356 sub 18 ( graffiata con Part. 362 sub 25 ) - corso Roma -**

- civile abitazione -

**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - corso Roma -**

- garage -

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato in zona centrale del Comune di Cerami (EN), ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificata **zona B “ zona residenziale di completamento e saturazione ”**. In relazione alla posizione centrale, la zona è servita da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati di civile abitazione. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono presenti. Collegamento alla rete autostradale.

---

### Caratteristiche descrittive esterne

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**

- abitazione rurale -

L'edificio insiste su un'area ricadente in centro città e le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.

La tipologia strutturale dell'immobile non si evince dalla documentazione acquisita.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura per interni.

Il solaio di copertura è inclinato con strato di finitura esterno costituito da manto in tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati con finitura superficiale in buono stato di conservazione.

Non sono state riscontrate visivamente la presenza di umidità e/o lesioni di tipo statico, seppur di lieve entità, che ne pregiudichino il carattere complessivo sia estetico che funzionale.

**Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )**

- civile abitazione -

L'edificio insiste su un'area ricadente in centro città e le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono sufficienti.

La tipologia strutturale dell'immobile non si evince dalla documentazione acquisita.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura per interni.

Il solaio di copertura è a falde con strato di finitura esterno costituito da manto in tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati con finitura superficiale in pessimo stato di conservazione.

Sono state riscontrate visivamente la presenza di umidità e/o lesioni di tipo statico, seppur di lieve entità, che ne pregiudichino il carattere complessivo sia estetico che funzionale.

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** (graffata con **Part. 362 sub 25**) - corso Roma -

- civile abitazione -

L'edificio insiste su un'area ricadente in centro città e le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.

La tipologia strutturale dell'immobile è costituita da struttura portante in cemento armato con tamponature esterne in laterizio forato.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura per interni.

Il solaio di copertura condominiale è inclinato a falde con strato di finitura esterno costituito da manto in tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati con finitura superficiale in ottimo stato di conservazione.

Non è stata riscontrata visivamente alcuna presenza di umidità e/o lesioni di tipo statico, seppur di lieve entità, che ne pregiudichino il carattere complessivo sia estetico che funzionale di pregio.

Il portoncino principale di ingresso condominiale, in alluminio, risulta in buono stato. Per quanto gli infissi esterni in alluminio, con vetro camera doppio, e avvolgibili in pvc, sono in ottime condizioni.

**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - corso Roma -**

- garage -

Le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm, rifinite con intonaco civile e tinteggiatura per interni.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati con finitura superficiale in discreto stato di conservazione.

Non è stata riscontrata visivamente alcuna presenza di umidità e/o lesioni di tipo statico, seppur di lieve entità, che ne pregiudichino il carattere complessivo sia estetico che funzionale.



---

## Caratteristiche descrittive interne

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**

- abitazione rurale -

L' immobile, consta di unico ambiente, dislocato a piano terra, rialzato rispetto alla quota stradale.

Sul fronte principale, tramite portoncino di ingresso, si accede allo **spazio interno, che, nello stato di fatto, risulta annesso all'appartamento adiacente, tramite demolizione avvenuta ( tale opera edile non risulta supportata da alcuna autorizzazione dall'Ufficio Tecnico di Cerami ) di un varco nella muratura.**

Il vano, da calcoli eseguiti dallo scrivente, sulla base dei rilievi metrici, ha una superficie interna di 11,44 mq.

L' edificio in oggetto, per quanto l'approvvigionamento idrico risulta collegato alla rete cittadina, così come gli impianti di scarico delle acque bianche e nere confluiscono, tramite apposite canalizzazioni e pozzetti ispezionabili nella rete fognaria urbana.

I pavimenti in gres effetto legno, di recente posa, versano in ottime condizioni di conservazione.

I servizi igienici sono rivestiti di piastrelle in ceramica alle pareti.

Le porte interne sono in legno.

**Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )**

- civile abitazione -

L' immobile, consta di un piano terra e successivi 2 piani, dislocati in modo verticale rispetto alla quota stradale ( T-1-2 ).

Sul fronte principale, tramite portoncino di ingresso, si accede all'interno, ove insiste una scala che conduce ai vari piani.

L'intero immobile ha una superficie complessiva di 98 mq ( 97 mq al netto delle superfici scoperte ).

L' edificio in oggetto, per quanto l'approvvigionamento idrico risulta collegato alla rete cittadina, così come gli impianti di scarico delle acque bianche e nere confluiscono, tramite apposite canalizzazioni e pozzetti ispezionabili nella rete fognaria urbana.

Dal portoncino principale, si accede ad ambiente adibito ad androne, con altezza al netto pari a 2,8 m.

Gli ambienti di cui si compone l'immobile risultano:

2 camere letto, cucina, 1 ripostiglio e 1 wc dotati di finestra per l'aerazione naturale.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati ed interessati da forte presenza di umidità per cui si presentano in un pessimo stato di conservazione.

I pavimenti in graniglia di marmo, di vecchia fattura, versano in pessime condizioni di conservazione.

I servizi igienici sono rivestiti di piastrelle in ceramica alle pareti.

Le porte interne sono in legno.

**Foglio 33, Particella 356 sub 18 (graffata con Part. 362 sub 25) - corso Roma -**

- civile abitazione -

L'immobile, è costituito da un unico piano, dislocato in modo verticale rispetto alla quota stradale.

Sul fronte principale, tramite portoncino di ingresso condominiale, si accede ad un androne comune, ove insiste una scala rifinita in marmo, che conduce ai vari piani.

L'appartamento ha una superficie di 158 mq ( 150 mq al netto delle superfici scoperte ).

L'edificio in oggetto, per quanto l'approvvigionamento idrico risulta collegato alla rete cittadina, così come gli impianti di scarico delle acque bianche e nere confluiscono, tramite apposite canalizzazioni e pozzetti ispezionabili nella rete fognaria urbana.

- **Piano 3**

Dal portoncino principale, si accede ad corridoio, con altezza al netto pari a 2,8 m, che funge da spazio di collegamento per le camere.

Gli ambienti di cui si compone tale piano risultano:

Un primo ambiente adibito dai proprietari a salotto,

3 camere letto, cucina, ripostiglio, lavanderia, wc dotati di finestra per l'aerazione naturale.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e non interessati da umidità per cui si presentano in un buono stato di conservazione.

I pavimenti in ceramica, versano in ottime condizioni di conservazione.

I servizi igienici sono rivestiti di piastrelle in ceramica alle pareti.

Le porte interne sono in legno.

**Foglio 33, Particella 632 sub 4** - corso Roma -

- garage -

L' immobile, consta di un unico livello sotto la quota stradale, raggiungibile tramite scivola esterna.

L' autorimessa ha una superficie di 20 mq.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e non interessati da umidità per cui si presentano in un buono stato di conservazione.

I pavimenti in graniglia di marmo, versano in sufficienti condizioni di conservazione.

---

**Estensione immobili**

---



**Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

- abitazione rurale -

- **10,60 mq** – ( **1 vano** )

**Foglio 32, Particella 658** - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

- civile abitazione -

- **98 mq** – ( 97 mq escluse aree scoperte )

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffata con **Part. 362 sub 25** ) - corso Roma -

- civile abitazione -

- **158 mq** – ( 150 mq escluse aree scoperte )

**Foglio 33, Particella 632 sub 4** - corso Roma -

- garage -

- **20 mq** –

---

## Certificazione energetica

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**

- abitazione rurale -

Trattasi di singolo vano, **NON PROVVISIO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.**

Lo scrivente non è nelle condizioni di poter redigere A.P.E. sulla base di quanto comunicato inerente lo stato dei luoghi.

---

**Foglio 32, Particella 658 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )**

- civile abitazione -

**L'immobile NON È PROVVISIO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** non è stata consegnata allo scrivente, nessuna documentazione energetica attestante le prestazioni energetiche dell'immobile con relativa classe di efficienza energetica, corredato da libretto di manutenzione e verifiche periodiche.

**Da richiesta inoltrata dallo scrivente presso il Dipartimento Energia Regione Sicilia, si riceve e comunica il riscontro del 18/07/2023, ove si attesta che " non sono presenti, nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, attestati di prestazione energetica inerente l'immobile in oggetto ".**

Lo scrivente non è nelle condizioni di poter redigere A.P.E. sulla base di quanto comunicato inerente lo stato dei luoghi.

---

**Foglio 33, Particella 356 sub 18 ( graffata con Part. 362 sub 25 ) - corso Roma**

- civile abitazione –

Per il sub oggetto di tale procedura esecutiva immobiliare, non esistono documenti attestanti le prestazioni energetiche e la relativa classe di efficienza energetica.

In conseguenza dell'assenza di un libretto di manutenzione della caldaia aggiornato che ne certifichi le regolari ispezioni ( l'ultimo controllo visionato dallo scrivente dalla lettura degli atti forniti dalla parte in sede di operazioni peritali, risale al 2007 ), in concomitanza con l'impossibilità di determinare eventuali variazioni successive all'installazione nell'assetto impiantistico a supporto dell'appartamento, l'esperto relazionante, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.22244, in ottemperanza alla normativa sarebbe nelle condizioni di poter predisporre la relativa certificazione energetica, ma che avrebbe durata di 1 anno, per cui lo scrivente rimane a disposizione del Signor Giudice per espletare tale mandato.

---

**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - garage -**

Trattasi di singolo vano, **NON PROVVISIO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e non soggetto a redazione di A.P.E.**

Lo scrivente non ha obbligo legislativo di redigere A.P.E. sulla base di quanto comunicato inerente lo stato dei luoghi.

---

### Certificazione di idoneità statica

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

- abitazione rurale -

Da documentazione, rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Cerami (EN), si rappresenta che non è stato rinvenuto nessun carteggio relativo all'idoneità statica degli immobili in oggetto.

**Stante alla documentazione acquisita, lo scrivente non è nelle condizioni di indicare se l'opera risulti AGIBILE dal punto di vista strutturale.**

**NON SI EVINCE** se l'immobile, dalla documentazione reperita, risulti **ABITABILE**.

**Foglio 32, Particella 658** - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

- civile abitazione -

Da documentazione, rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Cerami (EN), si rappresenta che non è stato rinvenuto nessun carteggio relativo all'idoneità statica degli immobili in oggetto.

Stante alla documentazione acquisita, lo scrivente **NON** è nelle condizioni di indicare se l'opera risulti **AGIBILE** dal punto di vista strutturale.

**NON SI EVINCE** se l'immobile, dalla documentazione reperita, risulti **ABITABILE**.

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffata con **Part. 362 sub 25** ) - corso Roma -

- civile abitazione -

Da documentazione, rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Cerami (EN), si rappresenta che non è stato rinvenuto nessun carteggio relativo all'idoneità statica degli immobili in oggetto, ma nell'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ si cita il COLLAUDO STATICO e il CERTIFICATO DI CONFORMITÀ del 05/12/1988 del GENIO CIVILE.

Stante alla documentazione acquisita, lo scrivente è nelle condizioni di attestare che l'opera risulta **AGIBILE** dal punto di vista strutturale, ed **ABITABILE**.

**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - corso Roma -**

- garage -

Da documentazione, rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Cerami (EN), si rappresenta che non è stato rinvenuto nessun carteggio relativo all'idoneità statica degli immobili in oggetto: nell' AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ si cita il **COLLAUDO STATICO** e il **CERTIFICATO DI CONFORMITÀ** del 05/12/1988 del GENIO CIVILE.

Stante alla documentazione acquisita, lo scrivente è nelle condizioni di attestare che l'opera risulta **AGIBILE** dal punto di vista strutturale, **ma non vi sono elementi per indicare se essa sia ABITABILE.**



---

## Certificazione di conformità impianti

---

**Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

- abitazione rurale -

Per quanto l'impianto elettrico sotto traccia del vano, non risulta supportato da certificazione di conformità.

**Foglio 32, Particella 658** - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

- civile abitazione -

Per quanto l'impianto termico ed elettrico sotto traccia dell'intero immobile, non risultano supportati da certificazioni di conformità.

Con riferimento alle opere impiantistiche, stante alla documentazione agli atti, lo scrivente non è nelle condizioni di attestare se esse siano conformi alle norme igienico sanitarie.

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffata con **Part. 362 sub 25** ) - corso Roma

- civile abitazione -

Per quanto l'impianto termico ed elettrico sotto traccia dell'intero immobile, non risultano supportati da certificazioni di conformità.

Le opere impiantistiche sanitarie, da certificato di abitabilità, sono conformi alle norme igienico sanitarie.

**Foglio 33, Particella 632 sub 4** - corso Roma

- garage -

Per quanto l'impianto termico ed elettrico sotto traccia dell'intero immobile, non risultano supportati da certificazioni di conformità.

Le opere impiantistiche sanitarie, da certificato di abitabilità, sono conformi alle norme igienico sanitarie.

---

## Rilievo fotografico

---

Nella data del 08/03/2023, veniva effettuato dall'esperto, il sopralluogo, alla costante presenza del **custode** nominato dal Tribunale di Enna, **Avv. Catalano Gaetano**, e degli altri intervenuti presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

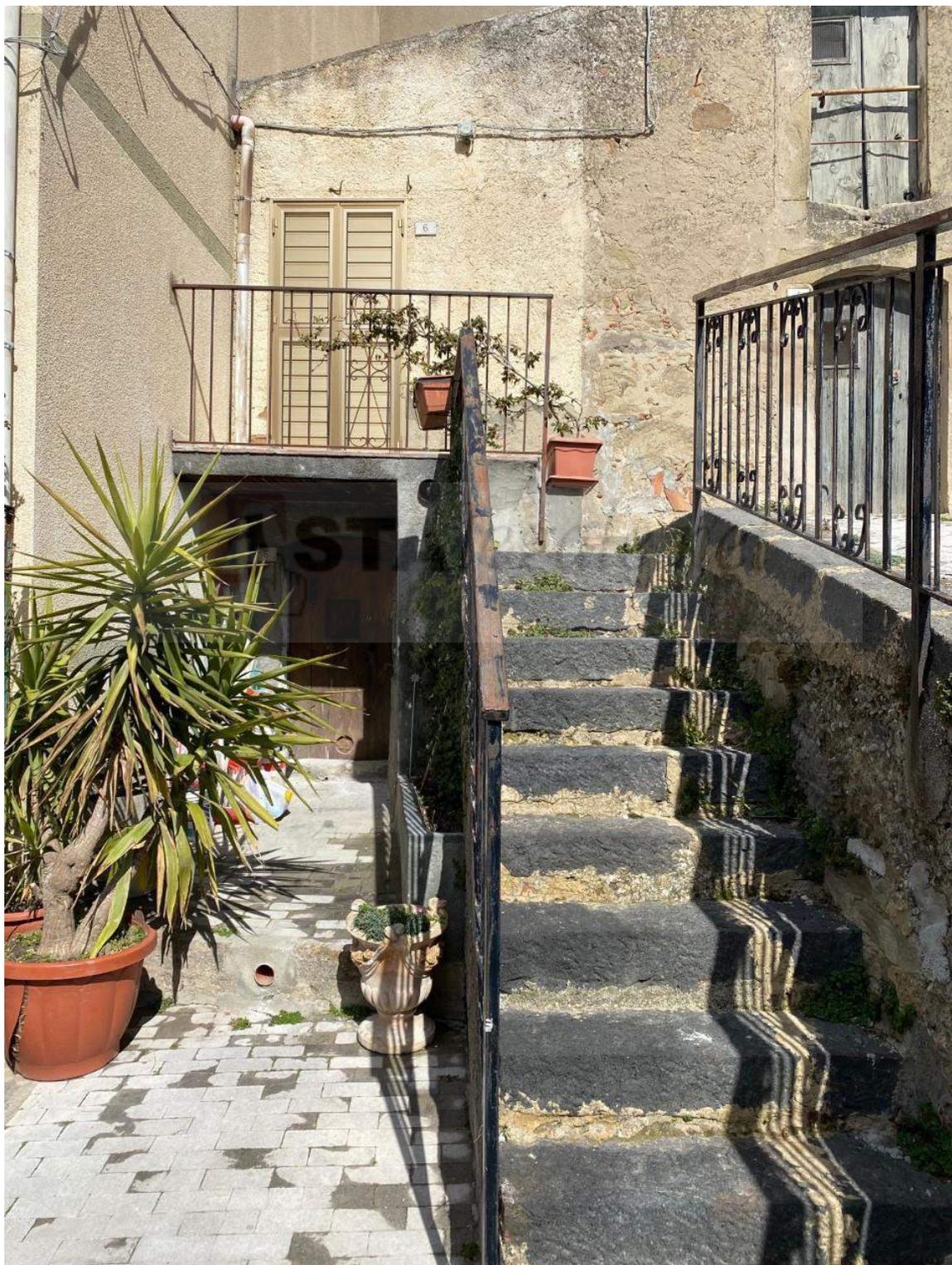
Sono state scattate le fotografie, qui nel seguito inserite.



**Foglio 32, Particella 637 sub 3 - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )**

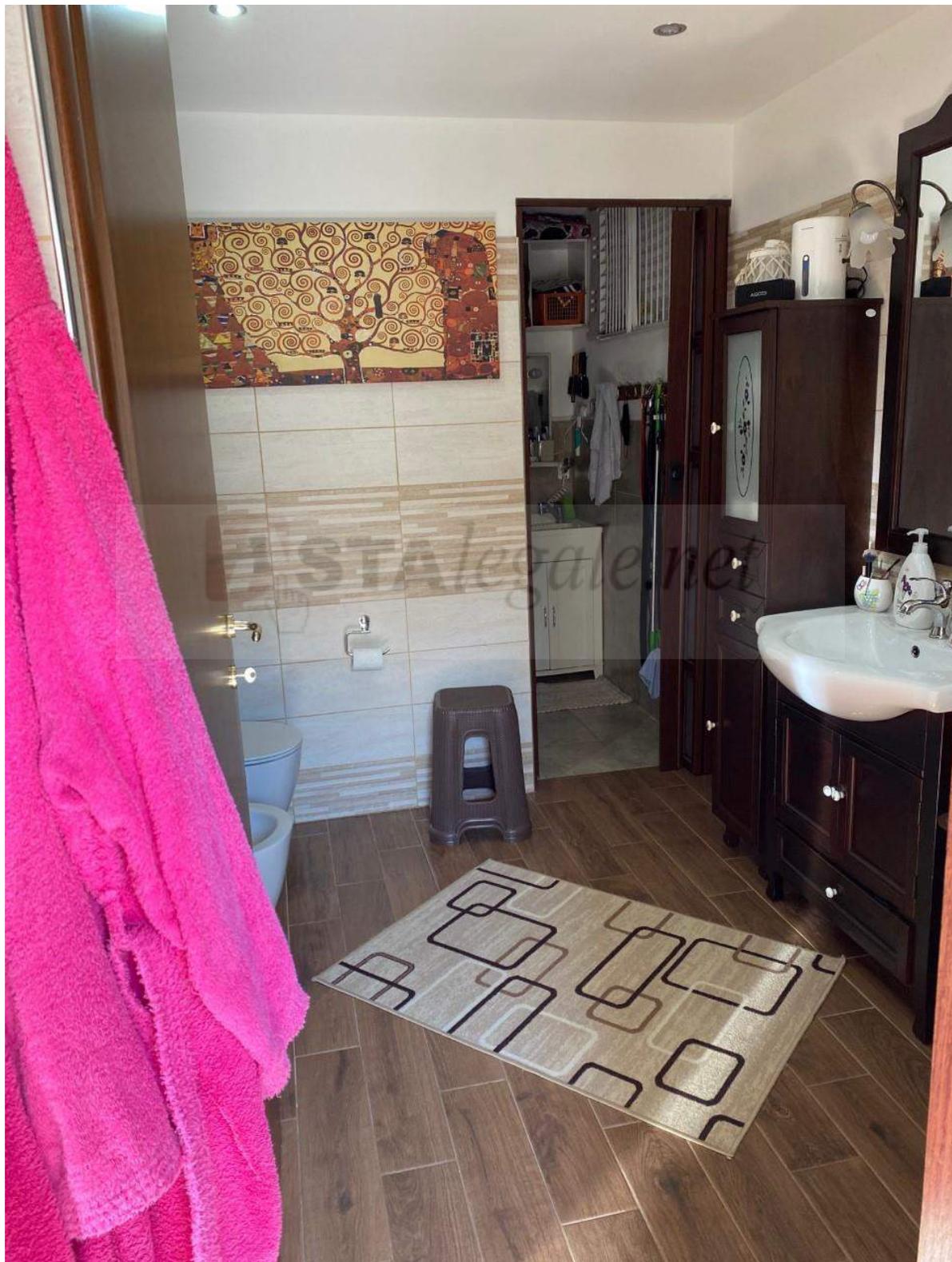
**ESTERNO**

( FOTO 1 ) – PROSPETTO PRINCIPALE –



**INTERNO**

( FOTO 2 )



( FOTO 3 )



**Foglio 32, Particella 658** - piani T-1-2- via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

**ESTERNO**

( FOTO 4 )



## INTERNO

( FOTO 5 )



( FOTO 6 )



( FOTO 7 )



( FOTO 8 )



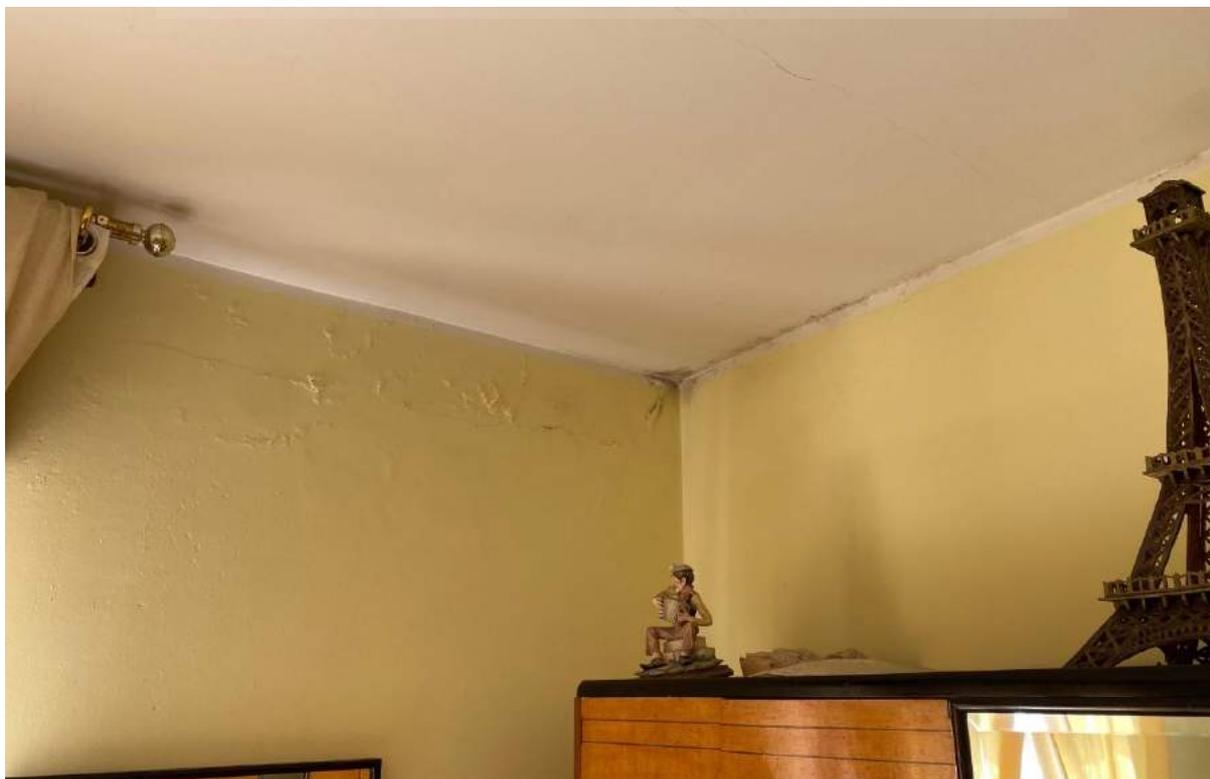
( FOTO 9 )



( FOTO 10 )



( FOTO 11 - 12 )



( FOTO 13 )



**Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffata con **Part. 362 sub 25** ) – civile abitazione – 3° PIANO –

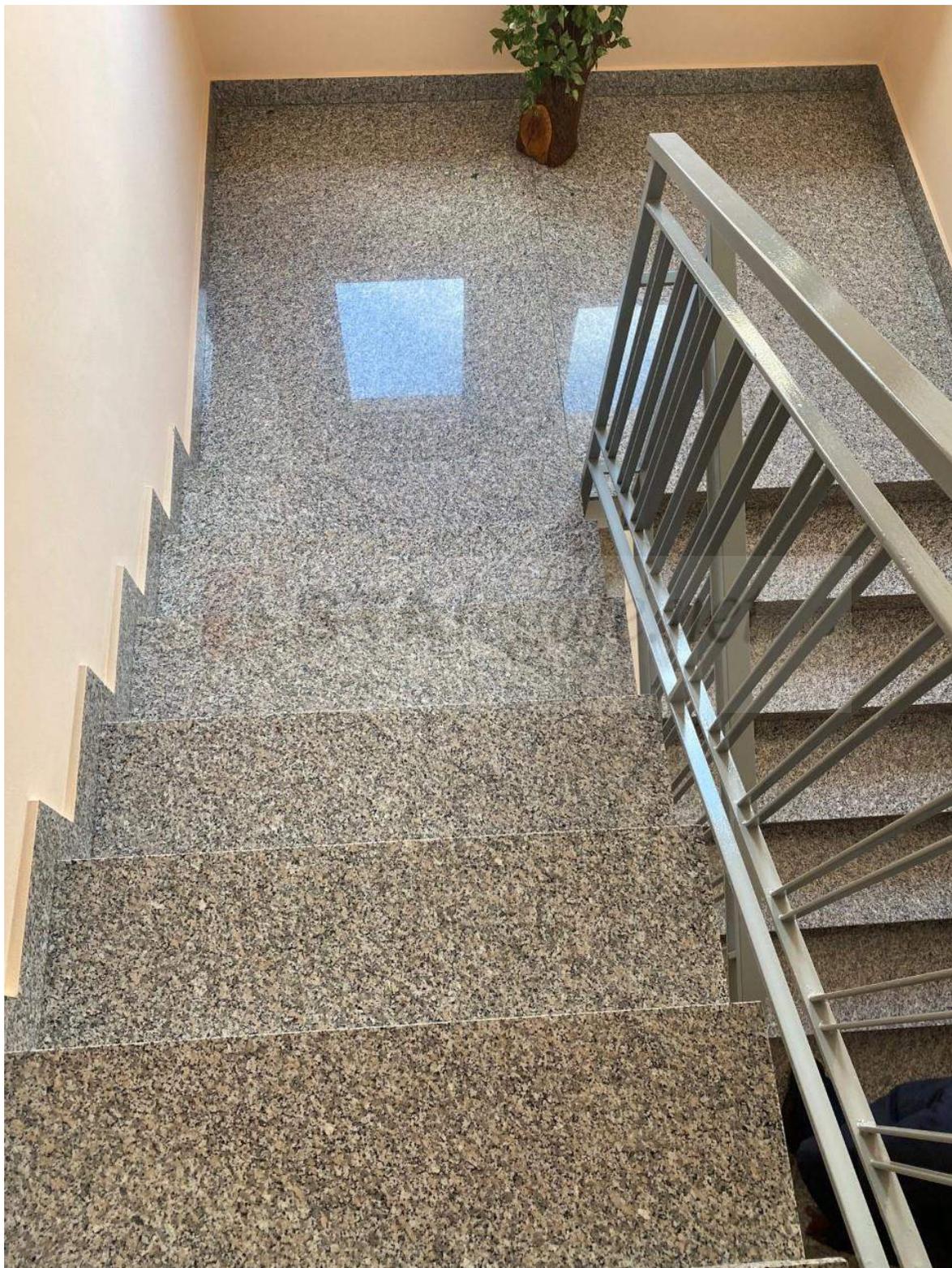
- corso Roma -

**ESTERNO**

( FOTO 14 ) – PROSPETTO PRINCIPALE –



( FOTO 15 ) – VANO SCALA CONDOMINIALE –



( FOTO 16 ) – ASCENSORE CONDOMINIALE –



( FOTO 17 )



( FOTO 18 )



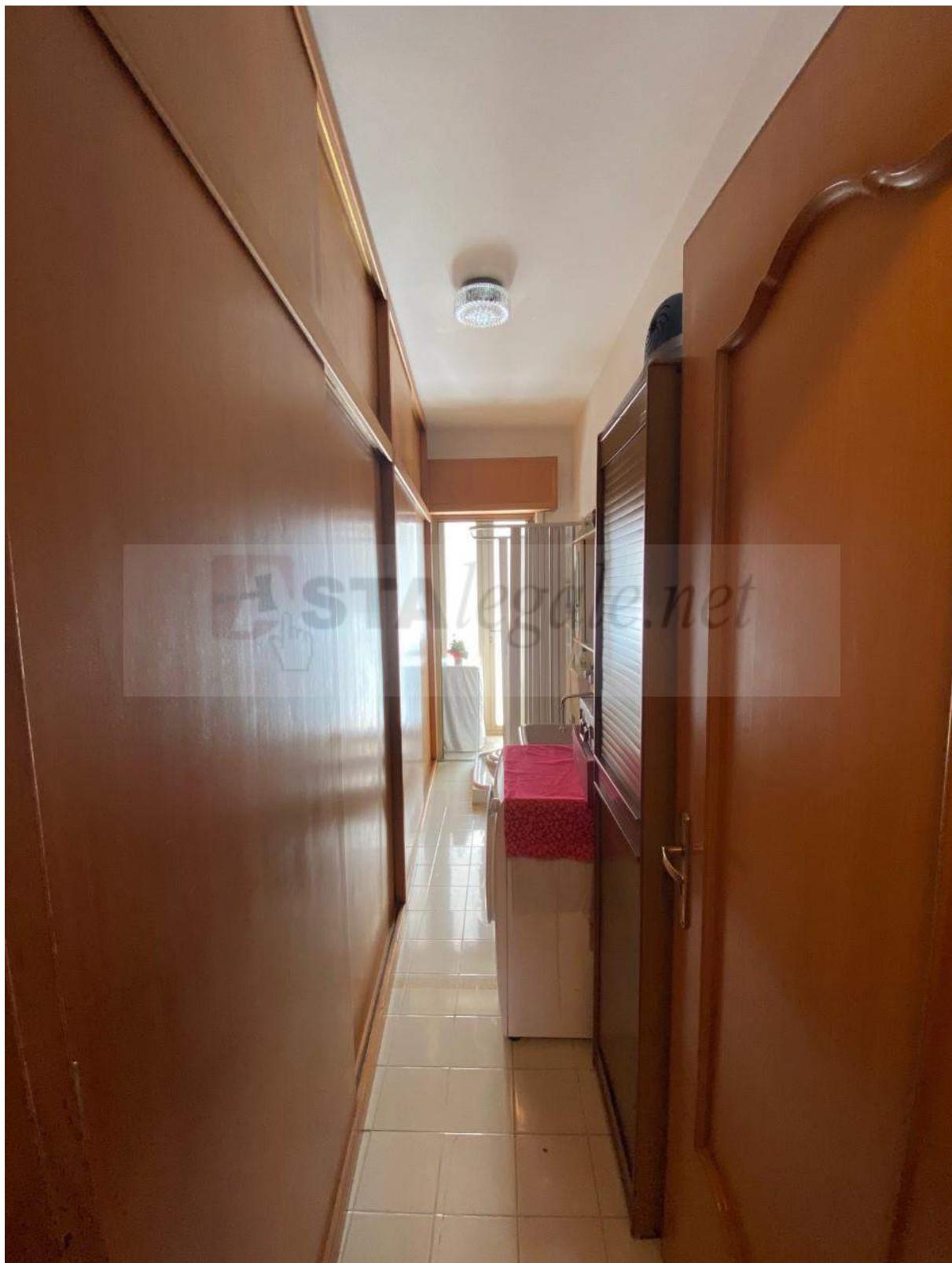
( FOTO 19 )



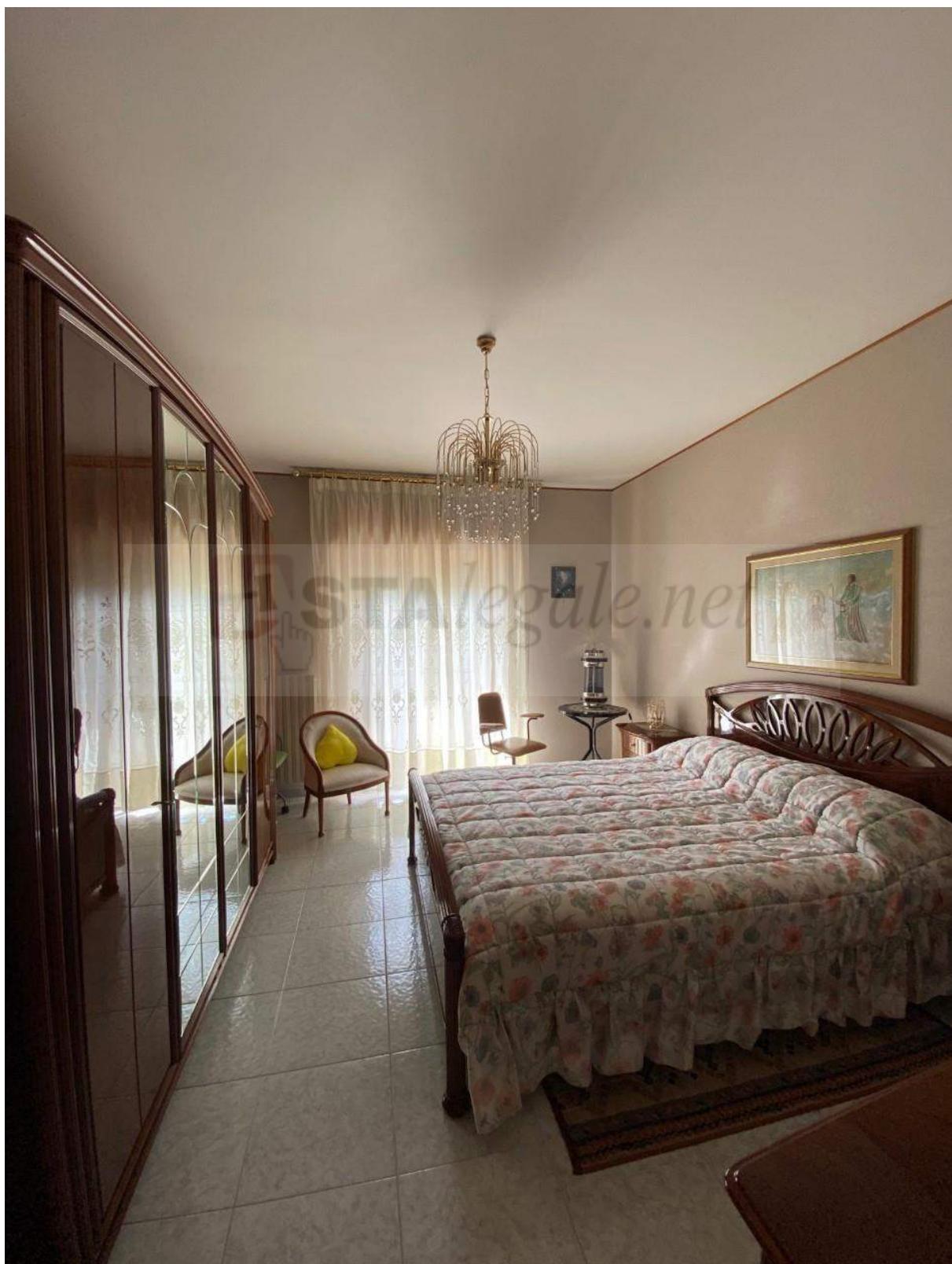
( FOTO 20 )



( FOTO 21 )



( FOTO 22 )



( FOTO 23 )



**Foglio 33, Particella 632 sub 4 - autorimessa - PIANO TERRA - corso Roma -**

**INTERNO**

( FOTO 24 )



( FOTO 25 )



---

### - 3 - STATO OCCUPATIVO

---

---

#### Detenzione del bene

---

La debitrice, comproprietaria degli immobili visionati, presente alle operazioni peritali, ha dichiarato:

- 1) **Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )  
il bene **NON RISULTA** nella disponibilità attuale della debitrice;
  
- 2) **Foglio 32, Particella 658** - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )  
il bene **NON RISULTA** nella disponibilità attuale della debitrice;
  
- 3) **Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffata con **Part. 362 sub 25** ) - abitazione -  
- corso Roma -  
il bene **RISULTA** nella disponibilità attuale della debitrice, che lo condivide con il fratello, il quale ne risulta proprietario per la quota di 1/4.
  
- 4) **Foglio 33, Particella 632 sub 4** - autorimessa - corso Roma -  
il bene **RISULTA** nella disponibilità attuale del debitore, che lo condivide con il fratello, il quale ne risulta proprietario per la quota di 1/4.

---

## Contratti di locazione

---

1) **Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

PIANO T

**Locazione, nello stato di fatto**, non registrata, in favore di terzi.

2) **Foglio 32, Particella 658**

PIANO T – 1 – 2 - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

**CONTRATTO AFFITTO, regolarmente agli atti dell' Agenzia Entrate**, stipulato in data 15/01/2016, registrato il 19/01/2016, serie 3T, numero 95, in favore di terzi: in data 02/09/2020 la validità del documento veniva prorogata fino al **14/01/2024**.

---

## - 4 - PROVENIENZA

---

---

### Estremi atto di provenienza

---

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati dallo scrivente, si comunica che, per quanto il **TITOLO di PROVENIENZA** di ogni singolo immobile:

1) [REDACTED]

---

**N.B**

**Domanda giudiziale per REVOCA ATTO DI DONAZIONE**

Trascrizione del **26 / 04 / 2018** - R.G. n. 2422 - R.P. n. 2090

Registri immobiliari di Enna

---

[REDACTED]

[REDACTED]

**CONSOLIDAZIONE DIRITTO USUFRUTTO del 06 / 02 / 2015**



**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 ) -

QUOTA 11/210 ( indivisa )

[REDACTED]

[REDACTED] di cui  
decesso di [REDACTED]  
con **ATTO DI SUCCESSIONE n. 297 volume 157** - [REDACTED]  
[REDACTED]

Registri immobiliari di Enna

**DA**

[REDACTED]

decesso [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione del **27 / 06 / 2008** - R.G. n. 6584 - R.P. n. 5219

Registri immobiliari di Enna

**DA**

[REDACTED]

**A**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUOTA  $2/3 * 1/7 = 2/21$

$2/21 : 3 = 2/63$

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**DA**

[REDACTED]

( decesso di [REDACTED]

con **ATTO DI SUCCESSIONE n. 118 volume 9990**

Trascrizione del **30 / 12 / 2012** - R.G. n. 9718 - R.P. n. 8433

Registri immobiliari di Enna

**DA**

[REDACTED]

■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Astalegale.net

4) [REDACTED]

[REDACTED]

con **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** del **30 / 10 / 1989**

a rogito del notaio M. Rizzo

Trascrizione del **14 / 11 / 1989** - R.G. n. 11211 - R.P. n. 10050

Registri immobiliari di Enna

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Registri immobiliari di Enna



QUOTA 2/4 ( indivisa ) **USUFRUTTO**

[REDACTED]

[REDACTED]

---

## Passaggi di proprietà

---

L'immobile è pervenuto al debitore per il tramite di regolari atti pubblici.  
In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato, prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel **ventennio in esame**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

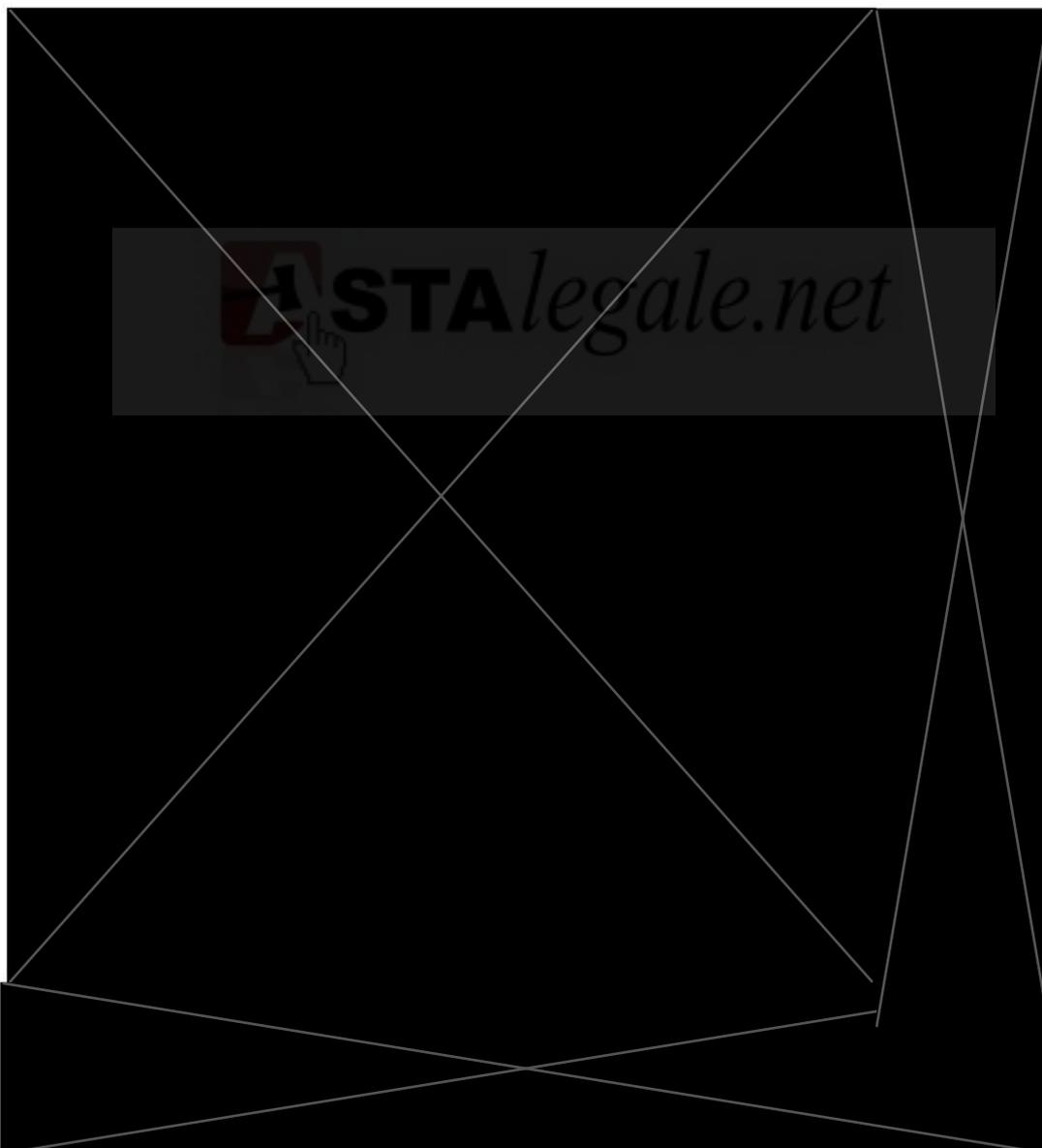
- 1) **ABITAZIONE CIVILE** ( A/2 ) – corso Roma
  
- 2) **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5)
  
- 3) **ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )
  
- 4) **AUTORIMESSA** ( C/6 ) – corso Roma

**1) Foglio 32, Particella 637 Sub 3 - cat. A/6 - piano T**

Al fine di verificare eventuali **variazioni di proprietà** degli immobili oggetto di accertamento, si è riscontrato che:



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



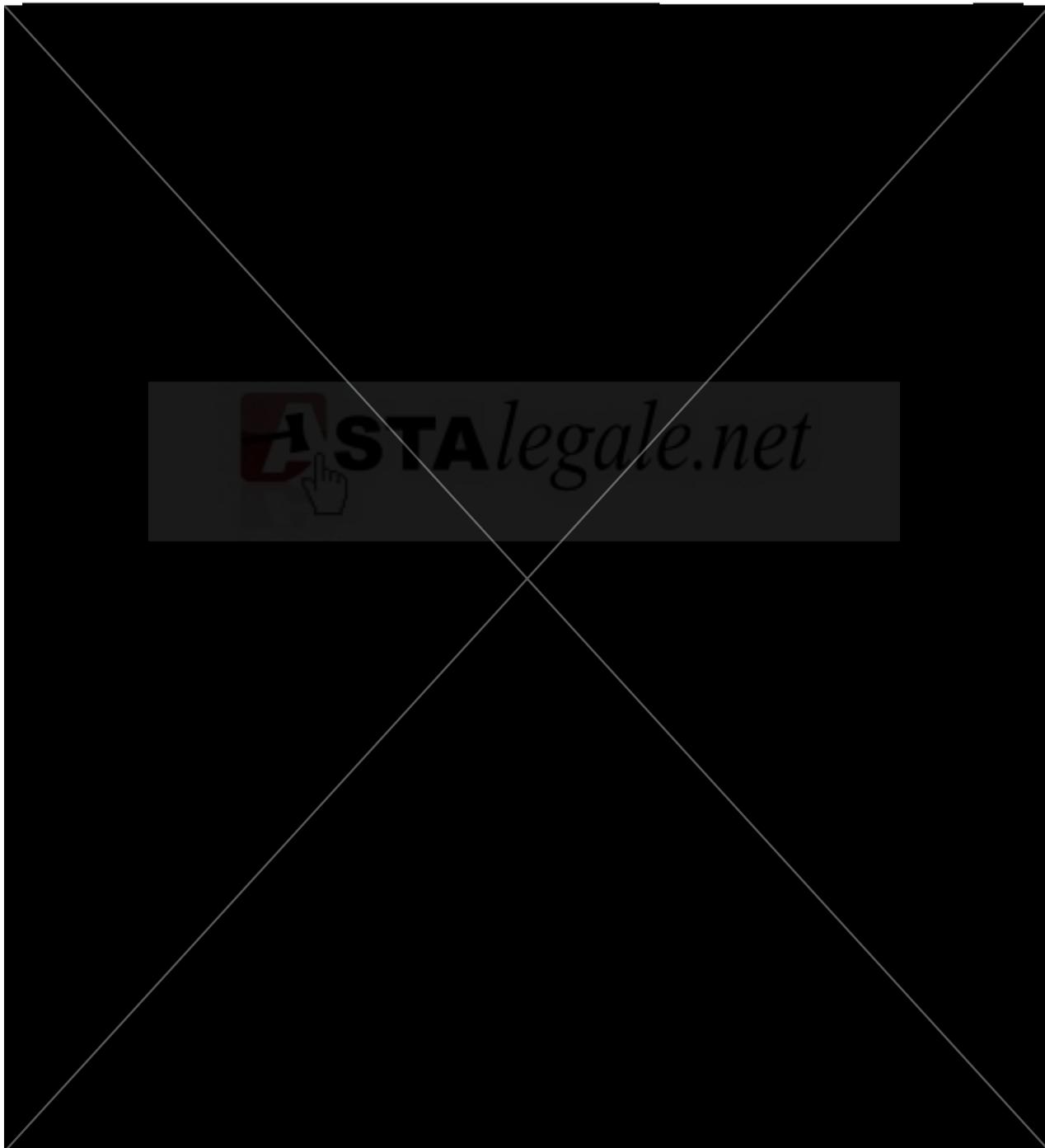


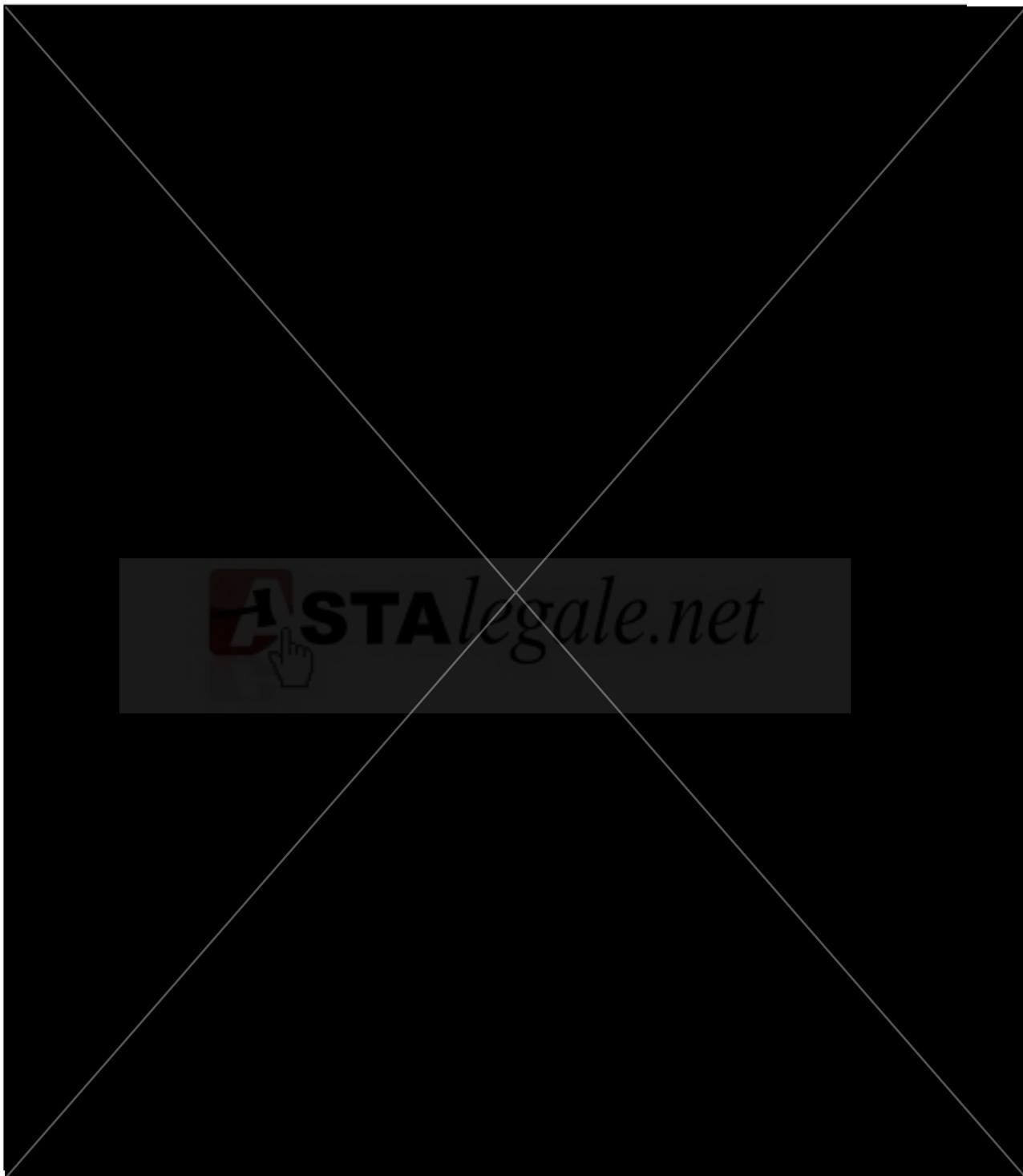
Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali





Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali





**2) Foglio 32, Particella 658 - cat. A/4 - piani T-1-2**

Al fine di verificare eventuali **variazioni di proprietà** degli immobili oggetto di accertamento, si è riscontrato che:



**3) Foglio 33, Particella 356 sub. 18 (graffata con Part. 362 sub. 25) - cat. A/2 - piano 3**

Al fine di verificare eventuali **variazioni di proprietà** degli immobili oggetto di accertamento, si è riscontrato che:



Direzione Provinciale di Enna  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



**5) Foglio 33, Particella 362 sub. 4 - cat. C/6 - piano T**



ili oggetto di

ub. 4

n atti dal

RIZZO Sede  
le NICOSIA  
o in data  
3242.1/1990



e CARUSO  
epertorio n.  
sentata con  
ENNA in atti

UTTO del  
GIUSEPPA  
Pratica n.

---

## - 5- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

### Vincoli a carico dell'acquirente

---

- Allo stato attuale, **non esistono vincoli di natura condominiale** per quanto:
  - il vano di **corso Luigi Sturzo n. 6** ( ex via Lavina 50 );
  - l'abitazione di **via John Kennedy n. 5** ( ex via Nino Martoglio 5 )  
( immobile indipendente );
- Per quanto invece l'**abitazione** e l'**autorimessa** situate in **corso Roma**, **non è stato possibile accertare se esistano vincoli o oneri di natura condominiale** ( seppur ubicati all'interno di uno stabile, non è stato indicato, al momento del sopralluogo peritale, se esista un amministratore di condominio.
- **Non esistono vincoli di servitù.**
- **I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.**

### NON SUSSISTONO

- Usufrutto - convenzioni matrimoniali
- Domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento;
- Vincoli sulla natura edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

---

## Vincoli a carico della procedura

---

Si riscontrano le seguenti formalità, da tenere in considerazione al momento della vendita:

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritta a Enna il 26/04/2018

registro generale n. 2422 registro particolare n. 2090

per REVOCA ATTO DI DONAZIONE

del 02/04/2015

rogato dal notaio Guido Caruso e trascritto ad Enna il 04/02/2015.

---

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Enna il 30/09/2022

registro generale n. 6793 registro particolare n. 6005

**a favore**

CURATELA DEL FALLIMENTO PRIMAL s.r.l.

**contro**



---

## - 6 - CONDOMINIO

---

---

### Spese di gestione condominiale, vincoli condominiali e accessibilità

---

#### **Foglio 32, Particella 637 sub 3**

Il vano risulta inserito all'interno di uno stabile, non pignorato, ove

**NON è PRESENTE L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.**

#### **Foglio 32, Particella 658**

L'appartamento risulta inserito all'interno di uno stabile, interamente pignorato, ove

**NON è PRESENTE L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.**

#### **Foglio 33, Particella 356 sub 18 ( graffata con Part. 362 sub 25 )**

L'appartamento risulta inserito all'interno di un condominio ove

**NON è PRESENTE L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.**

#### **Foglio 33, Particella 632 sub 4**

L'autorimessa risulta inserita all'interno di un condominio ove

**NON è PRESENTE L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.**

---

## **- 7 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

---

A seguito della richiesta da parte dello scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami, assunta al prot. n. 2265 del 07 marzo 2023, e successivo invio telematico, di cui al prot. n. 3207 del 30 marzo 2023, del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, si evince che nel vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Cerami (EN), le aree interessate, entro le quali i beni ricadono, risultano così classificate:

**Foglio 32** Part. 637 e 658

Comune di Cerami (EN)

**zona "A" centro storico urbano**

**Foglio 33** Part. 356 e 362

Comune di Cerami (EN)

**zona "B" residenziale di completamento e saturazione**

---

## Conformità EDILIZIA - URBANISTICA

---

a)

**Foglio 32, Particella 637 sub 3** - corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

A seguito della richiesta da parte dello scrivente inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami, e conseguente documento del 30 marzo 2023, l'Ente attesta che " **non risultano, agli atti d'ufficio né d'archivio, a far data dal 1960 e sino ad oggi, concessioni edilizie, permessi di costruire, certificati di abitabilità e/o agibilità, né concessioni edilizie in sanatoria** "

**Foglio 32, Particella 658** - via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

A seguito della richiesta da parte dello scrivente inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami, e conseguente documento rilasciato del 26 Luglio 2023, l'Ente attesta che " **non risultano, agli atti d'ufficio né d'archivio, a far data dal 1960 e sino ad oggi, concessioni edilizie, permessi di costruire, certificati di abitabilità e/o agibilità, né concessioni edilizie in sanatoria** "

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** - corso Roma – appartamento

e

**Foglio 33, Particella 362 sub 4** - corso Roma - autorimessa

L'intero edificio, ove sono ubicati l'appartamento adibito a civile abitazione e l'autorimessa, è assistito da:

**1**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 03/1986**, rilasciata in data **19/02/1987**, pratica edilizia n.33, dal comune di Cerami (EN), e consegnata in visione allo scrivente. Nella concessione citata, vengono consentiti i **lavori edili di costruzione edificio urbano per civile abitazione**, inerenti al fabbricato oggetto di odierno pignoramento sito in corso Roma.
- **NULLA OSTA genio civile n. 10212 del 03/02/1987** ( tale autorizzazione viene menzionata nella Concessione Edilizia sopra )

**2**

- **CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE n. 09/1986**, rilasciata in data **10/03/1988**, pratica edilizia n.33, dal comune di Cerami (EN), e consegnata in visione allo scrivente. Nella concessione citata, vengono consentiti i **lavori edili di VARIANTE alla Concessione Edilizia n.3 del 19/02/1987, concernente la costruzione di un edificio urbano, variazione destinazione d'uso di n. 2 locali a piano seminterrato da garages a locali artigianali**, inerenti al fabbricato oggetto di odierno pignoramento sito in corso Roma.
- **CERTIFICATO di COLLAUDO depositato presso il genio civile del 06/12/1988**

**b)**

**AUTORIZZAZIONE di ABITABILITÀ**

dell'intero edificio, rilasciata in data 13/12/1988

**PERMESSO di ABITABILITÀ**

dell'intero edificio, rilasciata in data 21/12/1991

**c)**

Non esistono vincoli preordinati all'espropriazione

**d)**

Non sono previste cessioni di cubatura

**d1)**

Lo scrivente, ad espletamento del mandato ricevuto, in fase di confronto trà quanto visionato durante le operazioni peritali ed il riscontro con la documentazione tecnica ufficiale agli atti, ha rilevato la presenza delle seguenti opere eventualmente non denunciate, oppure, se esistente tale documentazione, non è stata prodotta allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del comune di Cerami:

**Foglio 33, Particella 362 sub 4 – C/6 – corso Roma**

**AUTORIMESSA, ricavata all'interno della sagoma dell'edificio, sottoposta al pignoramento di che trattasi, con struttura in muratura (4 m x 5 m), non presente graficamente nella DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE, a supporto della richiesta di CONCESSIONI EDILIZIE sopra citate, ma regolarmente accatastata in data 20/03/1989.**

**d2)**

NON è stata riscontrata istanza di condono presentata.

**d3)**

Alla luce della situazione attuale, lo scrivente non è nelle condizioni per definire se trattasi di refuso progettuale o abuso edilizio.

**d4)**

Non sono presenti altre opere fisse abusive, in riferimento agli immobili visionati, ad eccezione di quella sopra menzionata.

---

## Conformità CATASTALE

---

### **Foglio 33, Particella 362 sub 4 – C/6 – corso Roma**

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, confrontando con la documentazione agli atti, è stata verificata la regolarità catastale per quanto concerne gli immobili visionati, e si rappresenta di una palese incongruenza tra lo stato di fatto, quello edilizio -progettuale e la planimetria catastale agli atti: **AUTORIMESSA, ricavata all'interno della sagoma dell'edificio, sottoposta al pignoramento di che trattasi, con struttura in muratura (4 m x5 m), non presente graficamente nella DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE, a supporto della richiesta di CONCESSIONI EDILIZIE sopra citate, ma regolarmente accatastata in data 20/03/1989.**

---

## - 8 - CONSISTENZA

---

Calcolo della superficie commerciale degli immobili:

**Foglio 32, Particella 637 sub 3** – corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 )

**1 vano**

( dimensioni interne rilevate dallo scrivente:

2,20 m x 5,20 m – 0,80 mq ( rientranza muro )= circa **10,60 mq**

**Foglio 32, Particella 658** – via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 )

**98 mq /97 mq** escluse aree scoperte

**Foglio 33, Particella 356 sub 18** ( graffiata con **Part. 362 sub 25** ) – corso Roma

**158 mq /150 mq** escluse aree scoperte)

**Foglio 33, Particella 632 sub 4** – corso Roma

**20 mq /20 mq** escluse aree scoperte)

---

**- 9 - STIMA**

---

**- Criteri di stima -**

---

**- IMMOBILI -**

---

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

**1. SINTETICO-COMPARATIVO**

**2. ANALITICO**

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

---

**1. STIMA SINTETICA**

---

La stima dei beni in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di

valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare. Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le **Agenzie Immobiliari** del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie immobiliari che operano nelle immediate adiacenze del territorio di Cerami (EN), ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Territorio, dell' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.

- Con l'utilizzo della prima metodologia, appunto le **Agenzie Immobiliari**, è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.
- In secondo luogo, con la verifica tramite l'**Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

---

## 2. STIMA ANALITICA

---

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sui beni ottenuta per via analitica,

sulla base dei **canoni di locazione**;

Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dei beni alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

---

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

### 1. STIMA SINTETICA

Attraverso le valutazioni elaborate da:

- a. Agenzie Immobiliari di zona
- b. Osservatorio Mercato Immobiliare

#### a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari del bene oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nei Comuni limitrofi ( non essendo stata riscontrata la presenza di sedi in ambito urbano ) al Comune di Cerami (EN).

Alle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo sullo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Cerami (EN) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene;

- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.  
Le valutazioni delle Agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

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

**ABITAZIONE CIVILE** ( categoria catastale A/2 )

- corso Roma -

**valore min. di 280 €/mq e max di 450 €/mq = MEDIA 365 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** ( categoria catastale A/3 )

**valore min. di 180 €/mq e max di 290 €/mq = MEDIA 235 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( categoria catastale A/4 ) -

- via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ) -

**valore min. di 90 €/mq e max di 180 €/mq = MEDIA 135 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( categoria catastale A/6 )

- corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 ) -

**valore min. di 80 €/mq e max di 190 €/mq = MEDIA 135 €/mq**

**AUTORIMESSA** ( categoria catastale C/6 )

- corso Roma -

**valore min. di 150 €/mq e max di 250 €/mq = MEDIA 200 €/mq**

in provincia di Enna, ubicati nel **centro** del **Comune di Cerami (EN)**, in stato conservativo **NORMALE** oscilla tra i valori sopra indicati.

### **b. Osservatorio Mercato Immobiliare**

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0> , la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali ( superficie coperta ). I valori unitari rilevati dall' Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione specifica che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'**Osservatorio** (riferiti all'ultima analisi **dell'anno 2022 semestre 2**) risulta che il valore di mercato in euro / mq per:

**ABITAZIONE CIVILE** ( categoria catastale A/2 )

- corso Roma -

**valore min. di 350 €/mq e max di 520 €/mq = MEDIA 435 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** ( categoria catastale A/3 )

**valore min. di 230 €/mq e max di 340 €/mq = MEDIA 285 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( categoria catastale A/4 ) –

- via John Kennedy n. 5 ( ex via Nino Martoglio 5 ) -

**NESSUN VALORE**

**ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( categoria catastale A/6 )

- corso Luigi Sturzo n. 6 ( ex via Lavina 50 ) -

**NESSUN VALORE**

**AUTORIMESSA** ( categoria catastale C/6 )

- corso Roma -

**valore min. di 200 €/mq e max di 300 €/mq = MEDIA 250 €/mq**

in provincia di Enna, ubicati nel **centro** del **Comune di Cerami (EN)**, in stato conservativo **NORMALE** oscilla tra i valori sopra indicati.

**IN DEFINITIVA:**

il **valore medio** risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

**a.** Ricerche di mercato / **b.** Osservatorio Mercato Immobiliare  
è pari a:

- 1. ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) = 400,00 €/mq - corso Roma -**
- 2. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) = 135,0 €/mq - via John Kennedy n. 5 -**
- 3. ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) = 135,0 €/mq - corso Luigi Sturzo n. 6 -**
- 4. AUTORIMESSA ( C/6 ) = 225,00 €/mq - corso Roma -**

- Dalle superiori considerazioni, si desume che, sulla base del sopralluogo effettuato in fase di operazioni peritali dallo scrivente, lo **STATO DI CONSERVAZIONE** degli immobili è:

1. **CIVILE ABITAZIONE** ( A/2 ) - corso Roma = NORMALE
2. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( A/4 ) - via John Kennedy n. 5 = INSUFFICIENTE
3. **ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) - corso Luigi Sturzo n. 6 = SUFFICIENTE
4. **AUTORIMESSA** ( C/6 ) - corso Roma = SUFFICIENTE

i beni in oggetto, pur presentandosi in discrete condizioni strutturali, evidenziano singoli **elementi** che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

A. **CIVILE ABITAZIONE** ( A/2 ) - corso Roma =

**NESSUN ELEMENTO**

B. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( A/4 ) - via John Kennedy n. 5

- Assenza di ascensore e autorimessa
- Il 2° piano risulta sotto la copertura, con inevitabili dispersioni di calore.
- Presenza di infiltrazioni e umidità diffusa.

Le superiori considerazioni, inducono l'esperto a determinare il valore dell'immobile sopra menzionato in:

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** ( A/4 ) - via John Kennedy n. 5 = **70 €/mq**

C. **ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) - corso Luigi Sturzo n. 6

- Assenza di ascensore e autorimessa
- Il vano risulta sotto la copertura, con inevitabili dispersioni di calore.

**ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) - corso Luigi Sturzo n. 6 = **100 €/mq**

D. **AUTORIMESSA** ( C/6 ) - corso Roma =

- Assenza finiture di pregio

**AUTORIMESSA** ( C/6 ) - corso Roma = **200 €/mq**

**Lo scrivente, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, determina dunque il valore degli immobili oggetto di pignoramento in:**

**ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma = 400,00 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5 = 70,0 €/mq**

**ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) - corso Luigi Sturzo n. 6 = 100,0 €/mq**

**AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma = 200,0 €/mq**

---

Procedendo singolarmente nel calcolo si ottiene:

**1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**

SUPERFICIE: **158 mq ( 150 mq escluse aree scoperte )**

**150 mq x 400,00 €/mq = 60.000,00 €**

**8 mq (computati 10%) = 0,8 mq x 400,00 €/mq = 320,00 €**

**VALORE = 60.320,00 €**

**VALORE vendita = € 60.320,00**

---

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5**

SUPERFICIE: **98 mq ( 97 mq escluse aree scoperte )**

**98 mq x 70 €/mq = 6.860,00 €**

**1 mq (computato al 10%) = 0,1 mq x 70 €/mq = 7,00 €**

**VALORE = 6.867,00 €**

**VALORE vendita = € 6.867,00**

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

SUPERFICIE: 1 vano = **10,60 mq**

**10,60 mq x 100 €/mq = 1060,00 €**

**VALORE = 1.060,00 €**

**VALORE vendita = € 1.060,00**

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

SUPERFICIE: **20 mq**

**20 mq x 200 €/mq = 4.000,00 €**

**VALORE = 4.000,00 €**

**VALORE vendita = € 4.000,00**

## STIMA ANALITICA

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

Una seconda valutazione sui beni pignorati si esegue sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio (riferito all'ultima analisi **dell'anno 2022 semestre 2**),

l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

### LOCAZIONE €/mq

#### 1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma

- valore min 1,2 €/mq - max 1,8 €/mq

riferito allo stato conservativo NORMALE

**Il valore medio** sarebbe **1,5 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **1,40 €/mq**

Si ottiene dunque:

$$150 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €}$$

$$8 \text{ mq (computati al 10\%)} = 0,8 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq} = 1,12 \text{ €}$$

**VALORE DI LOCAZIONE (V) = 211,12 €**

In questi casi è attendibile il valore fornito dall' Agenzia del Territorio.

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

1. Fitto mensile  $R_m$  lordo = **(V)** = 211,21 €/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  ( investimento ad uso residenziale )

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{211,12 \times 12}{0,04} = \text{€ } 63.336,00$$

**VALORE LOCAZIONE = € 63.336,00**

## 2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5

### **Abitazioni di tipo Economico**

- **valore min 0,2 €/mq - max 1,2 €/mq**

riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **0,7 €/mq**

### **Abitazioni di tipo Popolare**

(si ipotizza non essendo presente tale dato)

- **valore min 0,1 €/mq - max 0,8 €/mq**

riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **0,45 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **0,25 €/mq**

Si ottiene dunque:

$$98 \text{ mq} \times 0,25 \text{ €/mq} = 24,50 \text{ €}$$

$$1 \text{ mq (computato al 10\%)} = 0,1 \text{ mq} \times 0,25 \text{ €/mq} = 0,025 \text{ €}$$

**VALORE DI LOCAZIONE (V) = 24,525 €**

In questi casi è attendibile il valore fornito dall' Agenzia del Territorio,  
 Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

2. Fitto mensile  $R_m$  lordo = **(V)** = 24,525 €/mese

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

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{24,525 \times 12}{0,04} = \text{€ } 7.357,50$$

**VALORE LOCAZIONE = € 7.357,50**

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6

**Abitazioni di tipo Economico**

- **valore min 0,2 €/mq - max 1,2 €/mq**

riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **0,7 €/mq**

**Abitazioni di tipo rurale**

(si ipotizza non essendo presente tale dato).

- **valore min 0,1 €/mq - max 0,7 €/mq**

riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **0,40 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **0,35 €/mq**

Si ottiene dunque:  $10,60 \text{ mq} \times 0,35 \text{ €/mq} = 3,71 \text{ €}$

**VALORE DI LOCAZIONE (V) = 3,71€**

In questi casi è attendibile il valore fornito dall' Agenzia del Territorio.

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

3. Fitto mensile  $R_m \text{ lordo} = (V) = 4,004 \text{ €/mese}$

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

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{3,71 \times 12}{0,04} = \text{€ } 1.113,00$$

**VALORE LOCAZIONE = € 1.113,00**

#### 4) **AUTORIMESSA** ( C/6 ) – corso Roma

- **valore min 0,8 €/mq - max 1,2 €/mq**  
riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **1,0 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **0,8 €/mq**

Si ottiene dunque:  $20 \text{ mq} \times 0,8 \text{ €/mq} = 16,00 \text{ €}$

**VALORE DI LOCAZIONE (V) = 16,00 €**

In questi casi è attendibile il valore fornito dall' Agenzia del Territorio,

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

4. Fitto mensile  $R_m$  lordo = **(V)** = 16,00 €/mese

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

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{16,00 \times 12}{0,04} = \text{€ } 4.800,00$$

**VALORE LOCAZIONE = € 4.800,00**

## RIEPILOGO

### VALORE BENI OGGETTO DELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE n.58/22

Riepilogando **il risultato** del criterio estimativo adottato, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dal **Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**:

### VALORE SINGOLO VENDITA

**1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma = € 60.320,00**

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5 = € 6.867,00**

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6 = € 1.060,00**

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma = € 4.000,00**

Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** degli immobili attraverso i **canoni di locazione:**

### **VALORE SINGOLO LOCAZIONE**

- 1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma = € 63.366,00**
- 2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5 = € 7.357,50**
- 3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6 = € 1.113,00**
- 4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma = € 4.800,00**

---

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

#### **1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{A + B}{2} = \mathbf{€ 61.843,00}$$

**Valore capitale medio = € 61.843,00**

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in: **€ 61.843,00**  
al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

---

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{A + B}{2} = \text{€ 7.112,25}$$

**Valore capitale medio = € 7.112,25**

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in: **€ 7.112,25** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

---

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{A + B}{2} = \text{€ 1.086,50}$$

**Valore capitale medio = € 1.086,50**

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in: **€ 1.086,50** al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{A + B}{2} = \text{€ 4.400,00}$$

**Valore capitale medio = € 4.400,00**

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in: **€ 4.400,00**  
al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

---

**IN CONCLUSIONE: il valore, stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base totale di vendita degli immobili:**

**VALORE PARZIALE STIMA immobili: € 74.441,75**

Da cui, il valore **pro quota in favore della debitrice**, risulta:

**1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

**€ 61.843,00 \* 3/4 = € 46.382,25**

---

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5**

**Valore pro quota debitrice = 1/3**

**€ 7.112,25 \* 1/3 = € 2.370,75**

---

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

**Valore pro quota debitrice = 11/210**

**€ 1.086,50 \* 11/210 = € 56,91**

---

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

**€ 4.400,00 \* 3/4 = € 3.300,00**

---

**VALORE PARZIALE STIMA immobile pro quota**

**( senza decurtazioni )**

**€ 52.109,91**

**A tali valori sopra indicati, si dovranno decurtare le sottostanti somme**

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

**a. VARIAZIONE CATASTALE**

somma da corrispondere a tecnico abilitato, al fine di effettuare una variazione corrispondente al rilievo e redazione della planimetria del vano di che trattasi, con successiva pratica docfa e inserimento a portale di quanto sopra.

**COSTI ( REGOLARIZZAZIONE CATASTALE )**

**200,00 €** approssimativamente ( DIRITTI + TECNICO )

**b. REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

somma da corrispondere a tecnico abilitato, al fine di effettuare la pratica di sanatoria per i lavori già realizzati e mai denunciati.

**COSTI ( REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 1 )**

**600,00 €** approssimativamente ( DIRITTI + TECNICO )

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ**

Si rappresenta che l'iter per il certificato di agibilità è costituito oggi dalla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità ( SCA ), che viene redatta da un tecnico abilitato, il quale si assume la responsabilità penale di quanto nella stessa dichiarato.

**COSTI ( REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 2 )**

**200,00 €** approssimativamente ( DIRITTI + TECNICO )

**TOTALE 1 = 1.000,00 €**

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

**α. REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

somma da corrispondere a tecnico abilitato, al fine di effettuare la pratica di sanatoria per i lavori già realizzati e mai denunciati.

**COSTI ( REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 1 )**

**1.000,00 €** approssimativamente ( DIRITTI + TECNICO )

**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ**

Si rappresenta che l'iter per il certificato di agibilità è costituito oggi dalla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità ( SCA ), che viene redatta da un tecnico abilitato, il quale si assume la responsabilità penale di quanto nella stessa dichiarato.

**COSTI ( REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA 2 )**

**200,00 €** approssimativamente ( DIRITTI + TECNICO )

**TOTALE 2 = 1.200,00 €**

Da cui si ottiene:

**1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

**€ 61.843,00 \* 3/4 = € 46.382,25**

---

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5**

**Valore pro quota debitrice = 1/3**

**€ 7.112,25 \* 1/3 = € 2.370,75**

---

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

**Valore pro quota debitrice = 11/210**

**( € 1.086,50 – € 1.000 ) \* 11/210 = € 4,53**

---

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

**( € 4.400,00 – € 1.200 ) \* 3/4 = € 2.400,00**

---

**TOTALE 1 + 2 ( decurtazioni ) = 2.200,00 €**

**VALORE PARZIALE STIMA immobile ( con decurtazioni )**  
**€ 51.157,53**

Si opera un'ultima riduzione del valore di mercato, desunto dallo scrivente, praticata per l'eventuale presenza di vizi occulti del bene, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti e non espressamente considerati dal perito nella misura forfettaria del **5% del valore**:

**VALORE FINALE STIMA immobili = € 48.599,65**

Nel dettaglio si ha

**1) ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

€ 61.843,00 \*  $\frac{3}{4}$  = € 46.382,25 – 5% = **€ 44.063,13**

**2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5**

**Valore pro quota debitrice = 1/3**

€ 7.112,25 \*  $\frac{1}{3}$  = € 2.370,75 – 5% = **€ 2.252,21**

**3) ABITAZIONE DI TIPO RURALE ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6**

**Valore pro quota debitrice = 11/210**

( € 1.086,50 – € 1.000 ) \*  $\frac{11}{210}$  = € 4,53 – 5% = **€ 4,30**

**4) AUTORIMESSA ( C/6 ) – corso Roma**

**Valore pro quota debitrice = 3/4**

( € 4.400,00 – € 1.200 ) \*  $\frac{3}{4}$  = € 2.400,00 – 5% = **€ 2.280**

---

## - 10 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

---

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

### 2) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5 - Foglio 32, Particella 658

L'immobile adibito a civile abitazione, risulta interessato da **regolare contratto di locazione**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, con un corretto prezzo, in relazione allo stato di fatto dell'immobile, costituito da difficile accessibilità dei piani ( assenza di ascensore ), ed interessato da umidità diffusa nonché infiltrazioni e lievi fessurazioni;

---

## - 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

---

a. Nel caso di specie, **gli immobili pignorati** non appartengono alla debitrice per la quota di 1/1, ma solo in quota indistinta e indivisa, per cui **non risultano di comoda divisibilità**.

I beni oggetto di questa procedura, non risultano infatti di esclusiva proprietà del debitore, ma nello specifico:

- ( quota  $\frac{3}{4}$  ) **ABITAZIONE CIVILE ( A/2 ) – corso Roma**  
**Foglio 33, Particella 356 sub 18 ( graffata con Part. 362 sub 25 )**  
PIANO 3
- ( quota  $\frac{1}{3}$  ) **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 ) – via John Kennedy n. 5**  
**Foglio 32, Particella 658**  
PIANO T – 1 - 2

- ( quota 11/210 ) **ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6  
**Foglio 32, Particella 637 sub 3**  
PIANO T
  - ( quota 3/4 ) **AUTORIMESSA** ( C/6 ) – corso Roma  
**Foglio 33, Particella 362 sub 25 - autorimessa**  
PIANO T
- 

b. Lo scrivente indica l'eventuale opportunità di procedere alla vendita delle **quote indistinte e indivise** in **3 LOTTI**, come nel seguito indicati:

**LOTTO 1 ( quota 11/210 )**

**ABITAZIONE DI TIPO RURALE** ( A/6 ) – corso Luigi Sturzo n. 6

**Foglio 32, Particella 637 sub 3**

**€ 4,30**

**LOTTO 2 ( quota 1/3 )**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ( A/4 )** – via John Kennedy n. 5

**Foglio 32, Particella 658**

**€ 2.252,21**

**LOTTO 3 ( quota 3/4 )**

**ABITAZIONE CIVILE** ( A/2 ) – corso Roma

**AUTORIMESSA** ( C/6 ) – corso Roma

abitazione = **Foglio 33, Particella 356 sub 18**

garage = **Foglio 33, Particella 362 sub 25**

€ 44.063,13 + € 2.280 = **€ 46.343,13**

---

**C.** Gli immobili, come sopra indicati, risultano caratterizzati da

**QUOTE INDIVISE e INDISTINTE**, ragion per cui, in proporzione al valore di stima degli immobili valutati, come sopra indicato, si ipotizza un **prezzo inferiore** al valore individuato della stessa quota, in percentuale decurtato del 10%:

**LOTTO 1** ( quota 11/210 )

abitazione = **Foglio 32, Particella 637 sub 3**

€ 4,30 - 10% = **€ 3,87**

**LOTTO 2** ( quota 1/3 )

abitazione = **Foglio 32, Particella 658**

€ 2.252,21 - 10% = **€ 2.026,98**

**LOTTO 3** ( quota 3/4 )

abitazione = **Foglio 33, Particella 356 sub 18**

garage = **Foglio 33, Particella 362 sub 25**

€ 46.343,13 - 10% = **€ 41.708,81**

## 6) Allegati

---

### 1: OPERAZIONI PERITALI

A. COMUNICAZIONI

B. RICEVUTE DI RITORNO COMUNICAZIONI

C. VERBALI DI SOPRALLUOGO

**2: Ricerca presso il COMUNE ( servizi demografici )**

**3: Conformità URBANISTICA – EDILIZIA**

**4: Conformità CATASTALE**

**5: Ispezione IPOTECARIA**

**6: Indagine di stima - O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)**

**7: SPESE**

**- PERIZIA copia PRIVACY -**

**- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE –**

---

## 7) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili e terreni, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione, che si compone di **n. 120 pagine**, con relativi allegati ( **7 allegati** ), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

**Piazza Armerina 31/07/2023**

**Dott. Ing. Vitali Gianluca**



*Gianluca Vitali*