



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 18 / 21 R.G. Es.

**PERIZIA ESPERTO**  
Stima dei beni pignorati  
**COPIA PRIVACY**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Dott. ssa TRICANI EVELIA**

CREDITORE

**CURATELA DEL FALLIMENTO**

rappresentata e difesa da:

**Avv. ROMEO FABRIZIO**

CREDITORE INTERVENUTO

**OLYMPIA SPV SRL**

rappresentata e difesa da:

**Avv. ANDREOZZI NICOLA**

DEBITORE

rappresentato e difeso da:

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>	
1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI	- pag. 14 -
2. DESCRIZIONE BENI	- pag. 24 -
3. STATO OCCUPATIVO	- pag. 45 -
4. PROVENIENZA	- pag. 45 -
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	- pag. 48 -
6. CONDOMINIO	- pag. 49 -
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	- pag. 50 -
8. CONSISTENZA	- pag. 51 -
9. STIMA	- pag. 52 -
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	- pag. 63 -
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ	- pag. 63 -
<b>6) Allegati</b>	- pag. 64 -
<b>7) Congedo esperto</b>	- pag. 65 -

## 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 08/09/2021, 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 riunita n. 18/21 R.G. Es.,

su istanza di:

#### **CURATELA DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

(rappresentata e difesa dall' **Avv. ROMEO FABRIZIO**),

Creditore intervenuto

#### **OLYMPIA SPV SRL**

(rappresentata e difesa dall' **Avv. ANDREOZZI NICOLA**),

nei confronti di:

[REDACTED]  
(rappresentato e difeso dall' **Avv. GIACOMO LEONARDO PURRAZZO**),

---

### SI ATIENE

---

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto di stime immobiliari, 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

---

- ✓ **20/09/2021:** 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, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **22/09/2021:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (Cancelleria Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **22/09/2021:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **30/09/2021:** 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.;
- ✓ **02/03/2022:** Richiesta documentazione urbanistica, copia Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica ( Ufficio Tecnico, Comune di Capizzi, ME );
- ✓ **02/03/2022:** Richiesta documentazione anagrafica e di residenza ( Ufficio Demografico, Comune di Capizzi, ME );
- ✓ **02/03/2022:** secondo invio Comunicazione data inizio operazioni peritali tramite raccomandata A/R al debitore (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;
- ✓ **16/03/2022:** Ricezione documentazione, via P.E.C., da Comune Capizzi, ME;

- ✓ **14/03/2022:** terzo invio Comunicazione data inizio operazioni peritali tramite raccomandata A/R al debitore (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;
- ✓ **09/04/2022:** Acquisizione Planimetrie, Visura per Soggetto, Visura Storica per immobile (Agenzia delle Entrate);
- ✓ **11/04/2021:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili.
- ✓ **11/04/2022:** Ritiro documentazione e Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capizzi, ME;
- ✓ **11/04/2022:** Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;
- ✓ **Indagine Internet**, gratuita, al sito [www.AgenziadelleEntrate.it](http://www.AgenziadelleEntrate.it) (**O.M.I**);
- ✓ Avvenuta restituzione della ricevuta di ritorno della raccomandata di inizio operazioni peritali, inviata al debitore.
- ✓ **23/05/2022:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).
- ✓ **23/05/2022:** Consegna relazione presso la Cancelleria 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 riguardi **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 rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

### 4. PROVENIENZA

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 (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
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 originarie 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 identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –

## ALLEGHI

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

- 1) la 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.

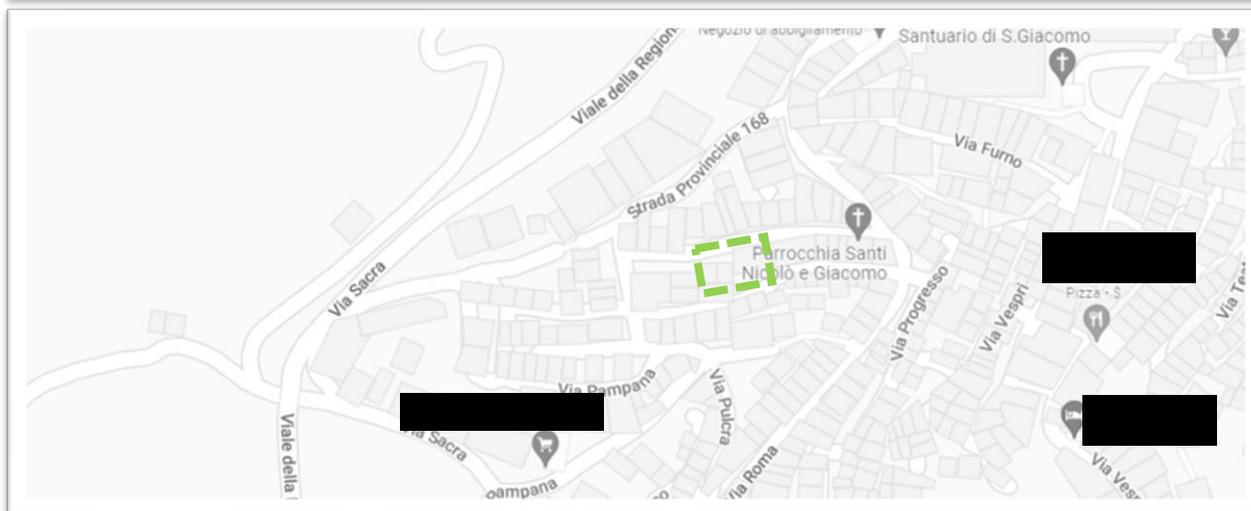
## 5) Risposte ai Quesiti

### - 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Comune di Capizzi ( ME ), centro urbano, appartamento con annessa autorimessa.



---

**INDIRIZZO**

---

Capizzi (ME), via Calandra n. 12, piano S2 - S1 – T - 1

---

**CONFINI**

---

- **NORD** : via Calandra
  
- **SUD** : via Giuseppe Alessi
  
- **EST** : edificio ( altra ditta )
  
- **OVEST** : edificio( altra ditta )



---

**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 due planimetrie, stampate su carta ( le stesse saranno inserite nel cd allegato ).

**PLANIMETRIA**

**A: Foglio 50, Particella 399, Sub. 1 ( Piano S1 – T – 1 ) ( civile abitazione )**

Dichiarazione protocollo n. MEM036471 del 14/02/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Capizzi Calandra	Identificativi Catastali: Sezione: 50 Foglio: 50 Particella: 399 Subalterno: 1	Compilata da: Costa Gaetano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vibo Valentia N. 450
Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Messina	civ. 12	
Scheda n. 1 Scala 1:200		



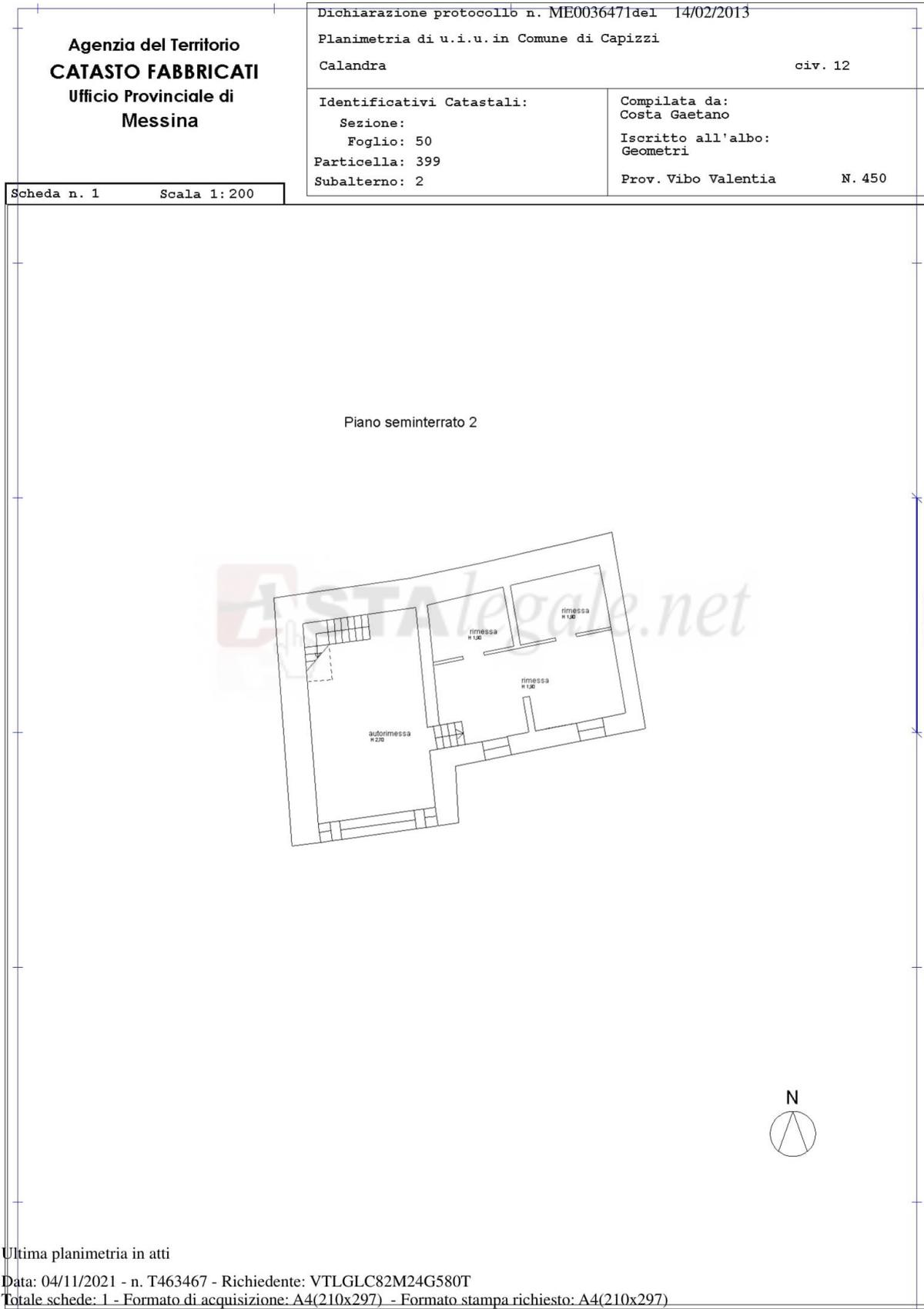
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2021 - Comune di CAPIZZI (B660) - < Foglio. 50 - Particella. 399 - Subalterno. 1 >  
 in via 01  
 VIA CALANDRA n. 12 piano: S1-T-1;



Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2021 - n. T463466 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**B: Foglio 50, Particella 399, Sub. 2 ( Piano S2 ) ( autorimessa )**



## STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



**VISURE CATASTALI**

**IMMOBILI**

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

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1 ( civile abitazione )**

Comune di <b>CAPIZZI ( ME )</b>				- <b>Catasto Fabbricati</b> -						
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>399</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>14 vani</b>	<b>407</b> <b>399 escluse</b> <b>aree coperte</b>	<b>289,22</b>	<b>S1 - T - 1</b>

L' immobile insiste sul **terreno** di cui al **Foglio 50, Particella 399** ( mappale terreni )

**B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2 ( autorimessa )**

Comune di <b>CAPIZZI ( ME )</b>				- <b>Catasto Fabbricati</b> -						
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>399</b>	<b>2</b>		<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>87</b>	<b>114</b>	<b>62,90</b>	<b>S2</b>

L' immobile insiste sul **terreno** di cui al **Foglio 50, Particella 399** ( mappale terreni )

## VARIAZIONI CATASTALI

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



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAPIZZI (B660)(ME) Foglio 50 Particella 399**

- > [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
  - 📅 dall'impianto al 26/12/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dall'impianto al 26/12/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dall'impianto al 26/12/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dall'impianto al 26/12/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dall'impianto al 26/12/1976 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dall'impianto al 11/10/1980 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dal 26/12/1976 al 16/02/1979  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dal 26/12/1976 al 11/10/1980  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
  - > [REDACTED]
  - 📅 dal 16/02/1979 al 11/10/1980  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
2. Documento del 26/12/1976 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n.: 35 Rogante [REDACTED] Sede CAPIZZI (ME) Registrazione UR Sede MISTRETTA (ME) del 08/03/1977 (n. 5561/1977)
3. Documento del 16/02/1979 Voltura in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 170 Rogante [REDACTED] Sede CAPIZZI (ME) Registrazione UR Sede MISTRETTA (ME) del 30/07/1979 (n. 2097/1980)



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

- [REDACTED]

📅 dal 16/02/1979 al 11/10/1980  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 16/02/1979 al 11/10/1980  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/8 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/8 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 11/10/1980 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 4)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 2/8 (deriva dall'atto 5)

➤ [REDACTED]
- 📅 dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 3/8 (deriva dall'atto 6)

4. Documento del 11/10/1980 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n.: 57 Rogante [REDACTED] Sede CAPIZZI (ME) Registrazione UR Sede MISTRETTA (ME) del 09/04/1981 (n. 13257/1981)

5. Documento del 31/08/1982 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n.: 23587 Rogante [REDACTED] Sede TROINA (EN) Registrazione UR Sede NICOSIA (EN) n. 969 del 10/09/1982 (n. 19444/1982)

6. Atto del 31/08/1982 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TROINA (EN) Repertorio n. 23587 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 19444.1/1982 - Pratica n. ME0147088 in atti dal 09/05/2011



Direzione Provinciale di Messina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 3/8 (deriva dall'atto 5)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 3/8 (deriva dall'atto 6)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/8 (deriva dall'atto 5)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 6)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 31/08/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 6)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 19/05/2011  
Diritto di: Proprieta' per 8/24 (deriva dall'atto 7)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 19/05/2011  
Diritto di: Proprieta' per 11/24 (deriva dall'atto 7)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 19/05/2011  
Diritto di: Proprieta' per 3/24 (deriva dall'atto 7)

[REDACTED]

dal 31/08/1982 al 19/05/2011  
Diritto di: Proprieta' per 2/24 (deriva dall'atto 7)

[REDACTED]

dal 19/05/2011 al 14/02/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

7. Atto del 31/08/1982 Pubblico ufficiale IUVARAMARIA  
Sede TROINA (EN) Repertorio n. 23587 -  
COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 19444.1/1982 -  
Pratica n. ME0154309 in atti dal 17/05/2011

8. Atto del 19/05/2011 Pubblico ufficiale RIZZO  
MASSIMO Sede NICOSIA (EN) Repertorio n. 34180 -  
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12625.1/2011  
Reperto PI di MESSINA - Pratica n. ME0193058 in atti  
dal 23/06/2011

## QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà degli immobili** per la quota di

**A : Foglio 50, Particella 399 Sub 1 - ( civile abitazione ) - DIRITTO REALE 1/1**

**B : Foglio 50, Particella 399 Sub 1 - ( autorimessa ) - DIRITTO REALE 1/1**

## STATO CIVILE ESECUTATI

Da ricerche effettuate presso il Settore Servizi Demografici e Statistici del Comune di Capizzi (ME) risulta, come da attestazione rilasciata allo scrivente, che:

a.



di STATO CIVILE **CONIUGATO**  
in **regime di separazione dei beni**  
( moglie )

( figlia )

b. Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza.

## EVENTUALI DISCREPANZE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

c. I dati indicati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO** e nella relativa **NOTA DI TRASCRIZIONE** risultano contenere un probabile refuso di consistenza, in relazione alle certificazioni catastali visionate dallo scrivente. I seguenti dati da variare:

L'immobile, nella sua totalità, risulta dislocato sui piani **S2 – S1 – T – 1**

Foglio 50 Particella 399 Sub 1 =

Consistenza **14 vani / abitazione di tipo civile ( A/2) - piano S1 – T – 1**

Foglio 50 Particella 399 Sub 2 =

Consistenza **114 mq / autorimessa ( C/6) - piano S2**

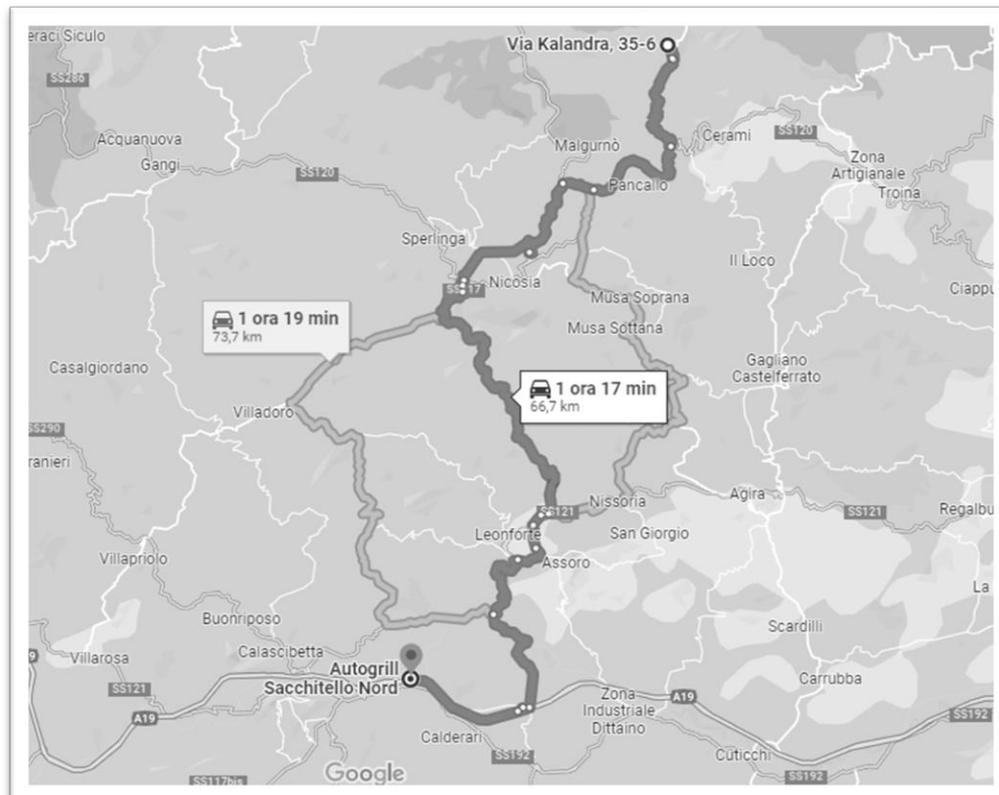
## - 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** ( civile abitazione )

**B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** ( autorimessa )

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato in zona centrale del Comune di Centuripe (EN), ricadente nel Piano Regolatore Generale dello stesso Comune, e classificata **zona A2 “ CENTRO STORICO ”**. 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 A19, a circa 67 km di distanza, su strada statale 117-121, a lenta-tortuosa percorrenza ( 90 minuti).



---

## Caratteristiche descrittive esterne

---

### **A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** ( civile abitazione )

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

La tipologia strutturale dell'immobile è costituita da struttura portante in muratura.

Il solaio di copertura è inclinato a falde, con orditura interna rustica in legno, e strato di finitura esterno costituito da manto in tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano costituiti da pietra locale squadrata, e, da quanto appreso dalla documentazione reperita, recentemente interessati da lavori di manutenzione e restauro.

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: la struttura è stata oggetto di lavori per il suo miglioramento sismico.

Il portoncino principale di ingresso in legno e gli infissi esterni in legno-alluminio con vetro camera doppio sono in ottime condizioni.

### **B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** ( autorimessa )

L'accesso al garage avviene tramite porta basculante in alluminio che, scorrendo nel soffitto, contribuisce ad economicizzare gli spazi interni.

Il prospetto esterno, prospiciente la via Giuseppe Alessi, risulta di pari descrizione rispetto a quanto sopra indicato per il fronte principale.

---

## Caratteristiche descrittive interne

---

### **A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** ( civile abitazione )

L' immobile, 407 mq ( 399 mq al netto delle murature), consta di 3 piani dislocati in modo verticale rispetto alla quota stradale ( S1-T-1 ).

Sul fronte principale, tramite elegante portoncino di ingresso, si accede negli ambienti interni comunicanti, aventi la destinazione catastale di civile abitazione.

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 S1**

Dal Piano Terra si accede, tramite scala interna in muratura, al livello sottostante.

Gli ambienti di cui si compone tale piano sono: 2 camere letto, cabina armadio e wc.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e interessati da puntuali efflorescenze nel vano scala, causate da probabili infiltrazioni per risalita dell'acqua, ma si presentano in un discreto stato di manutenzione.

I pavimenti in ceramica versano in discrete condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno.

- **Piano T**

Dal portoncino principale, si accede ad un open – space, adibito dai proprietari a salotto, con altezza al netto pari a 2,7m ( tolleranza

consentita agli immobili in centro storico ), con presenza di una scala autoportante in legno alluminio di pregevole fattura.

Dal sottoscala, ad altezza agevole, si passa agli altri ambienti caratterizzati da: 2 camere letto con annesso balcone, cabina armadio e wc, non dotato di finestra.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e si presentano in un discreto stato di conservazione. I pavimenti in parquet sono in ottime condizioni di conservazione, e recentemente restaurati. Le porte interne sono in legno.

- **Piano T:**

Al piano superiore, sbarcati dalla scala descritta in precedenza, si approda, tramite disimpegno, ad un ambiente adibito a salone dotato di camino e terrazza, a seguire sono dislocate cucina e camera letto con balcone, w.c. provvisto di aerazione naturale.

**B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** ( autorimessa )

L' ambiente, 114 mq, che si sviluppa in modo lineare e parallelo rispetto alla via Giuseppe Alessi, risulta allo stato rustico, perché costituito da intonaco civile, senza ulteriori strati di finitura superficiale, ed inoltre sprovvisto di pavimentazione.

---

**Estensione immobili**

---

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** ( civile abitazione )

– **407 mq** – ( 399 mq escluse aree scoperte )

**B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** ( autorimessa )

– **114 mq** –

---

## Certificazione energetica

---

### **A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** ( civile abitazione )

L'immobile nel **comune di Capizzi** (ME), è provvisto di impianto di riscaldamento, ed è stata consegnata allo scrivente, tutta la documentazione energetica attestante le prestazioni energetiche dell'immobile con relativa classe di efficienza energetica, corredato da libretto di manutenzione e verifiche periodiche dell'impianto esistente.

Dalla visione dell' l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica), con **validità di 10 anni**, si prende atto che la **classe energetica globale dell'edificio è la A1**

### **B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** ( autorimessa )

non riscontrato agli atti e non sussiste,

in riferimento alla normativa vigente, obbligo di redigerlo

---

## Certificazione di idoneità statica

---

Da attestazione rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Capizzi (ME), si rappresenta che è stata rinvenuta la sottostante documentazione relativa all'idoneità statica degli immobili in oggetto:

**relazione di conformità strutturale** redatta in data 11/03/2013, a firma dell' ing. Allegra Antonino Carmelo, iscritto all'ordine degli ingegneri di Catania al n. A5612, da cui si evince che i lavori di miglioramento sismico dell'edificio in muratura sono stati effettuati in conformità alla normativa vigente e che l'opera risulta agibile dal punto di vista strutturale.

L'immobile risulta **abitabile** con certificato del 05/04/2013 prot.0002644/R

---

### Certificazione di conformità impianti

---

Per quanto l'impianto termico ed elettrico sotto traccia dell'intero immobile, risultano supportati da regolari certificazioni di conformità datate nell'anno 2013, rispettivamente il 10 gennaio ed il 27 febbraio.

Le opere impiantistiche, da quanto appreso, sono conformi alle norme igienico sanitarie.

---

### Rilievo fotografico

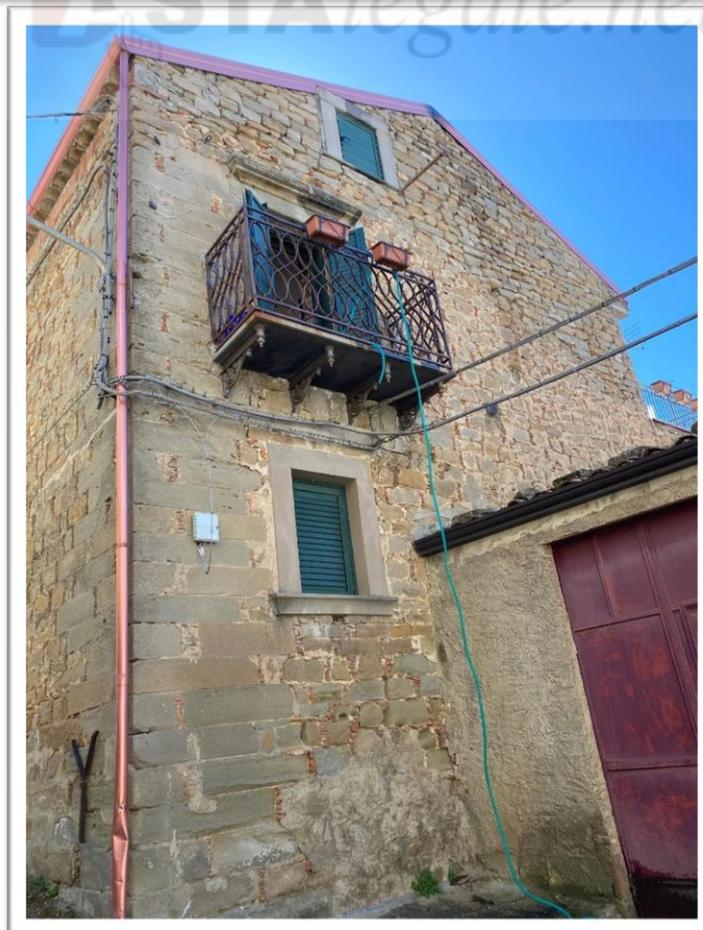
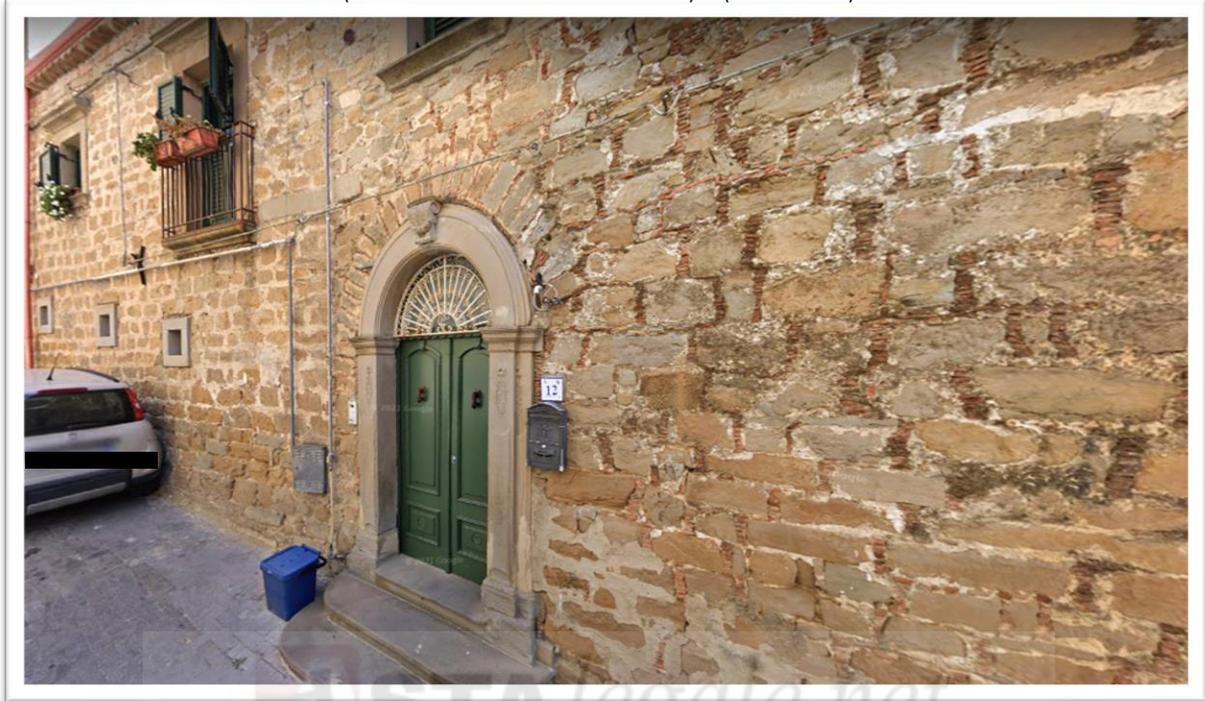
---

Nella data del 11/04/2022, veniva effettuato dall'esperto, congiuntamente con il custode nominato dal Tribunale ordinario di Enna, avv. Catalano Gaetano, il sopralluogo, alla costante presenza degli intervenuti, presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

Sono state scattate **n. 30** fotografie.

**A: Foglio 50, particella 399 sub 1 - abitazione -  
ESTERNO**

( via Calandra 12 A, CAPIZZI – EN ) - ( FOTO 1 - 2 )



## INTERNO

( via Calandra 12 A, CAPIZZI – EN ) - PIANO 1 - 2

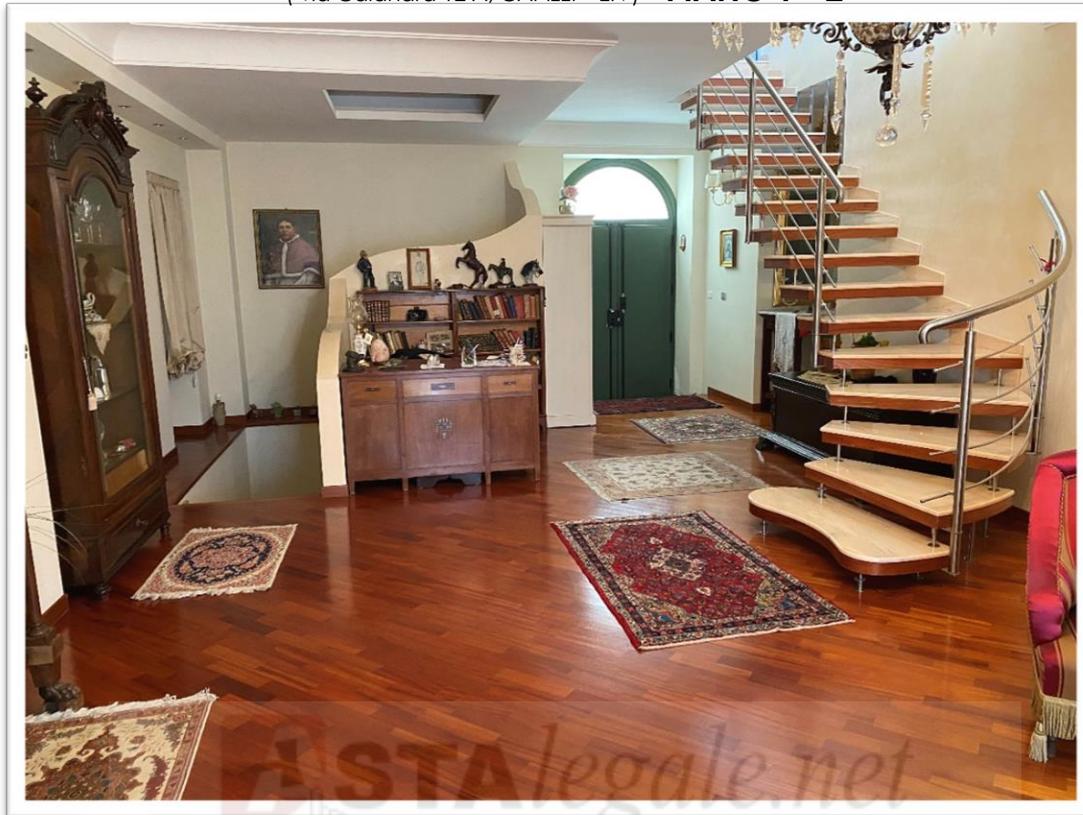


foto 3 - 4





foto 5 - 6





foto 7 - 8

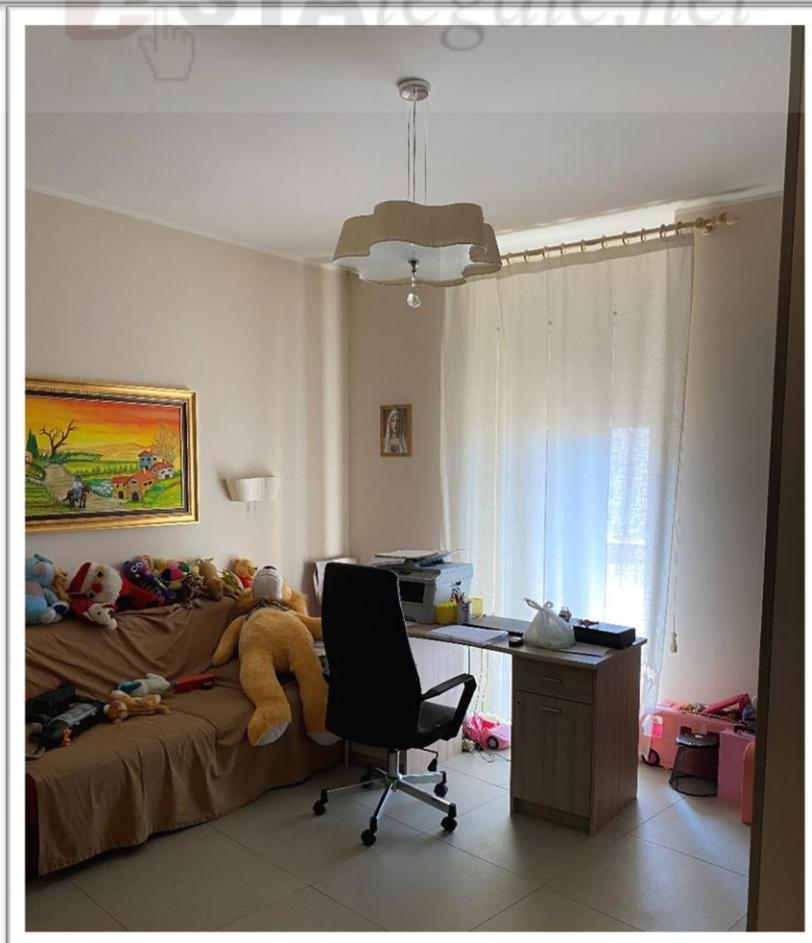




foto 9 - 10



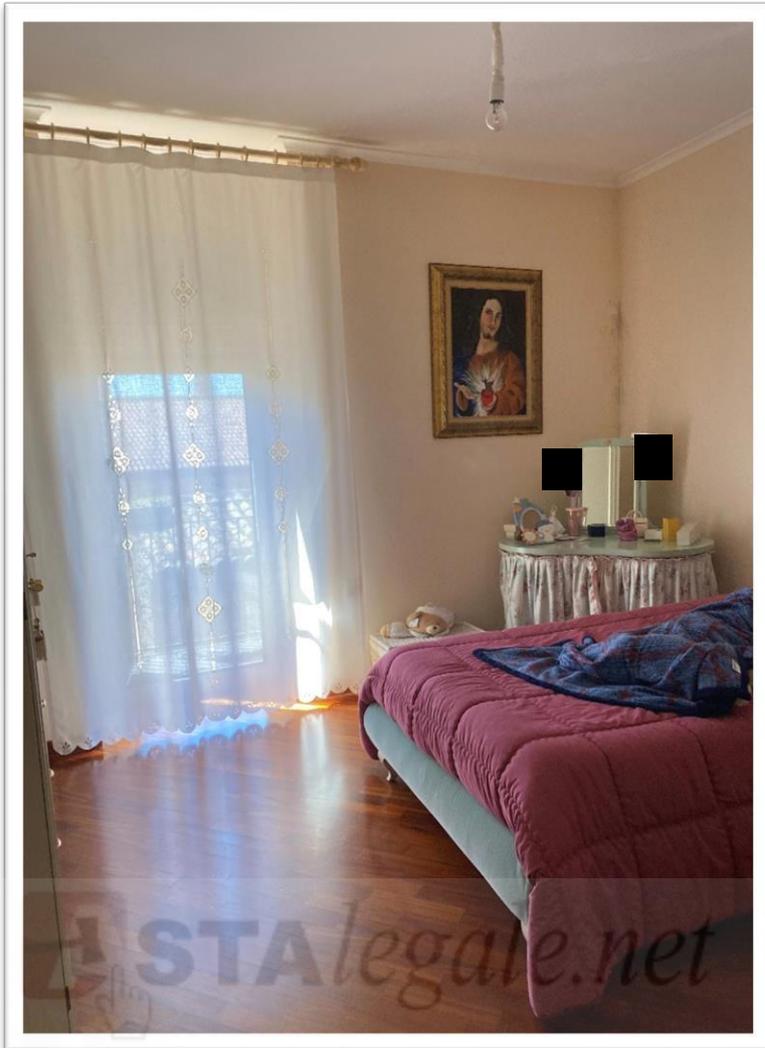
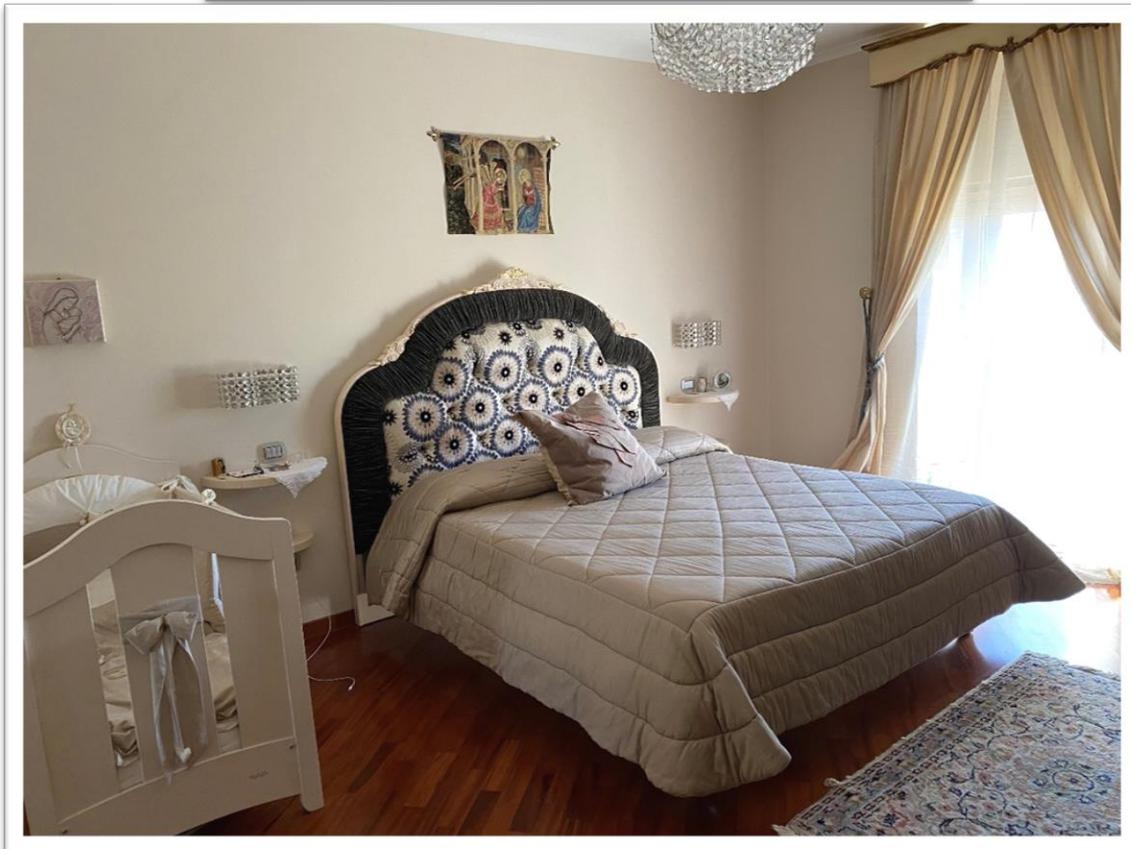
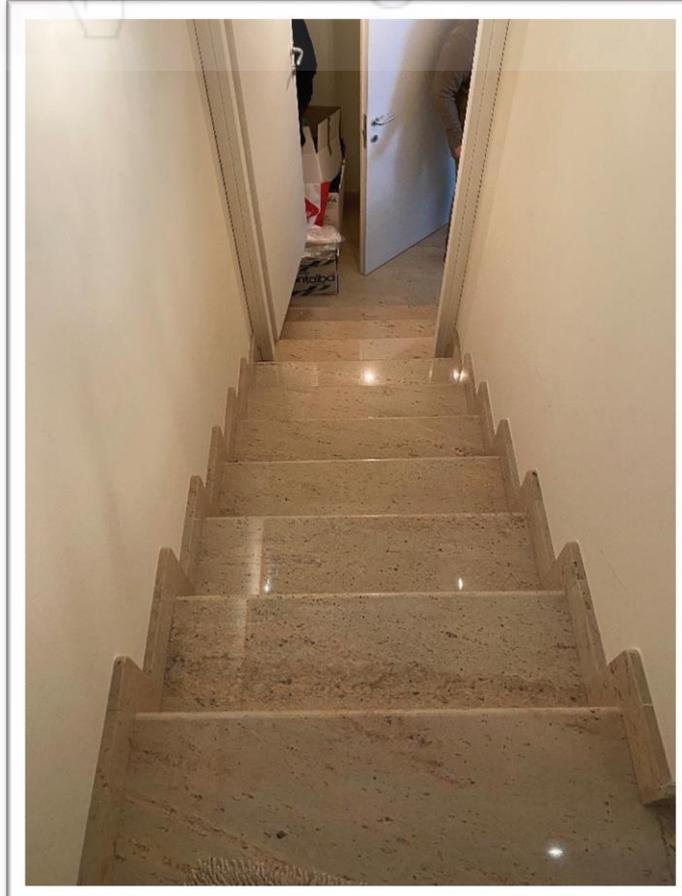


foto 11 - 12





**foto 13 - 14**



- PIANO S1-

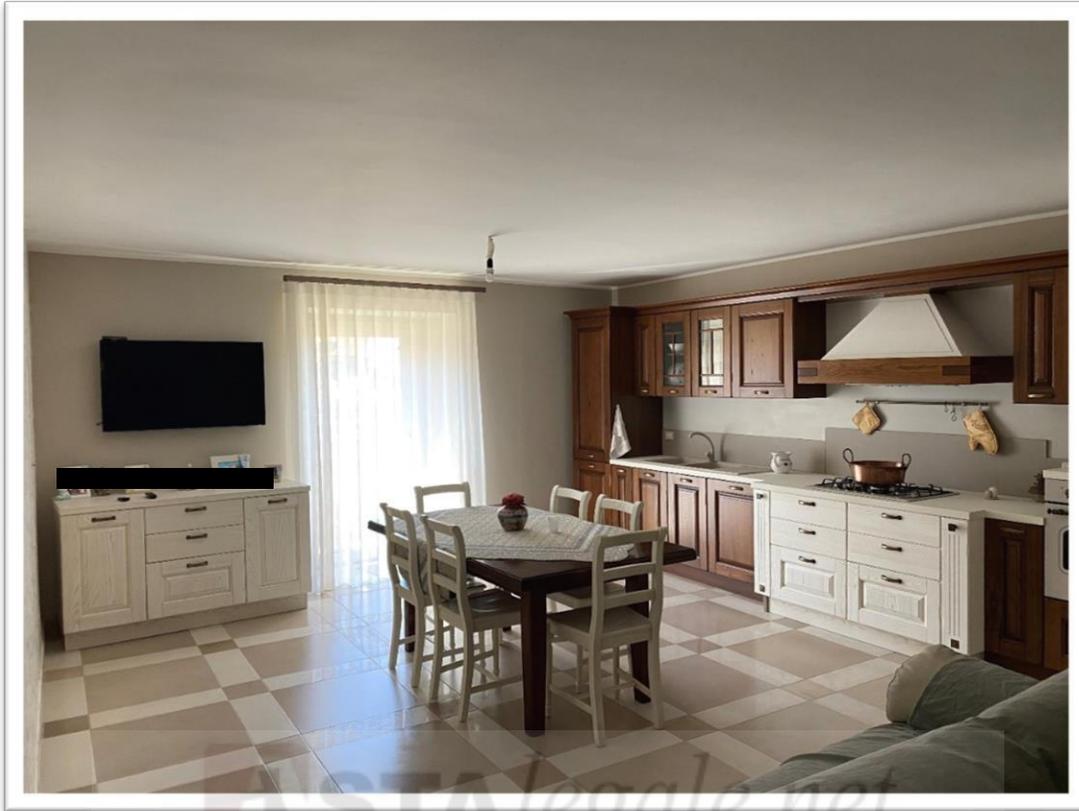


foto 15 - 16

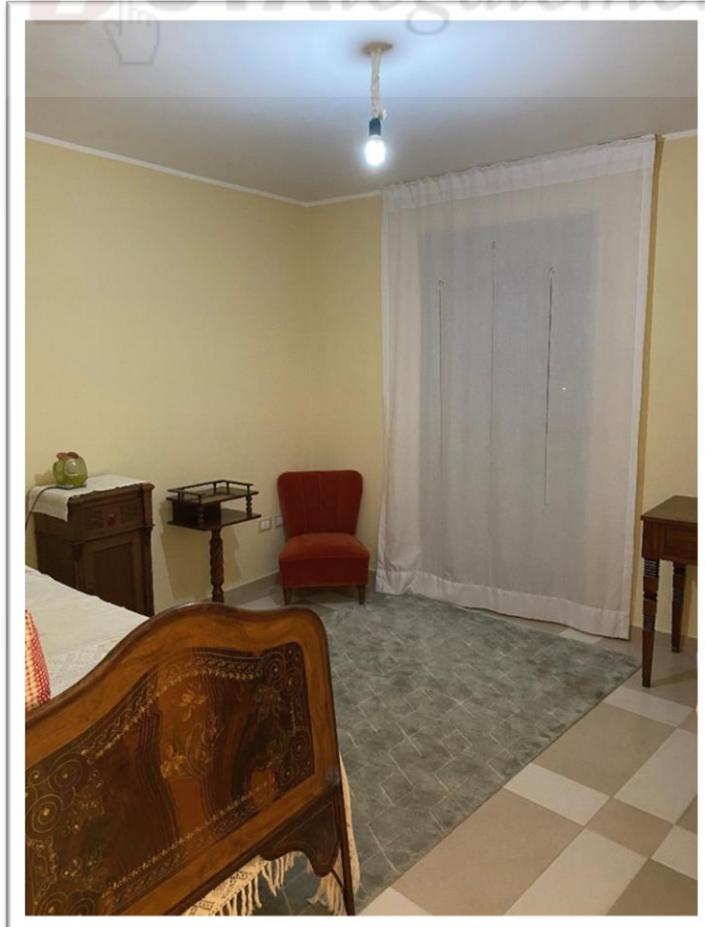




foto 17 - 18

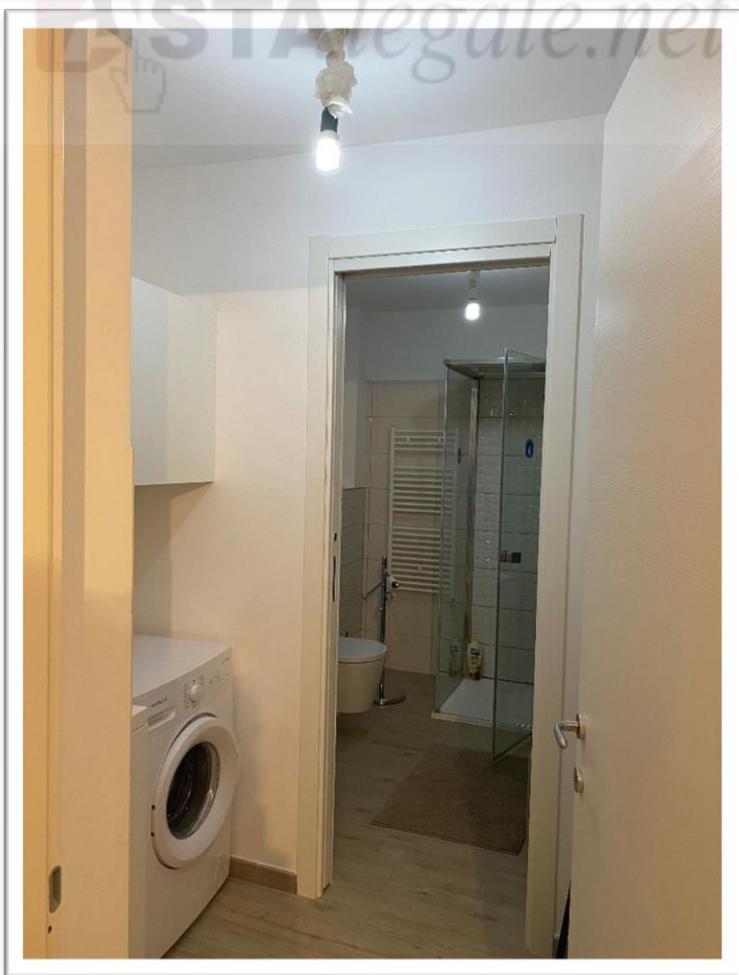
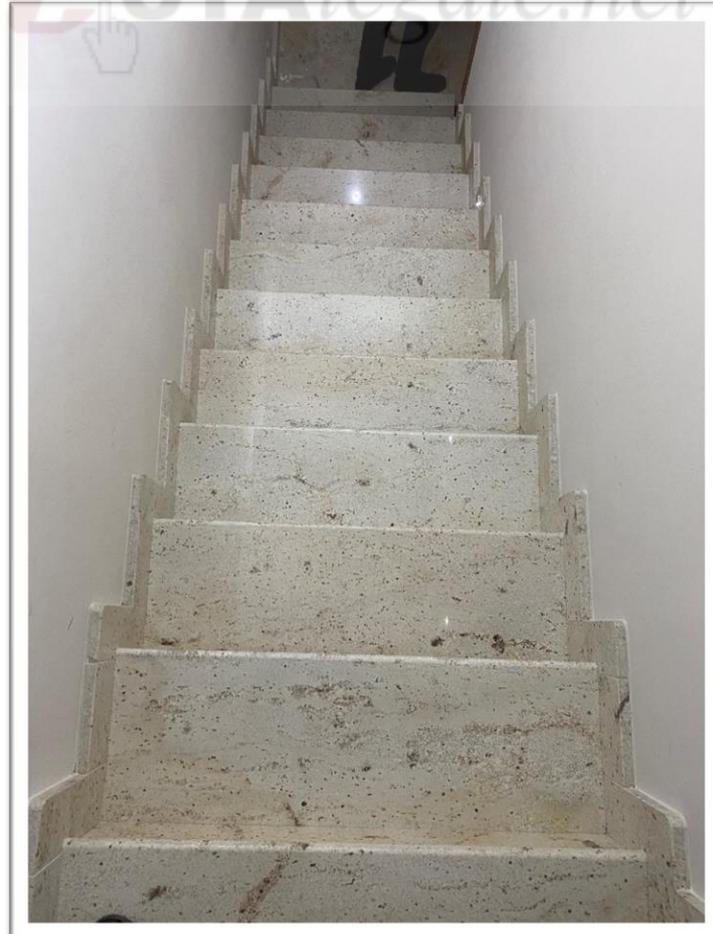




foto 19 - 20



- PIANO S1-

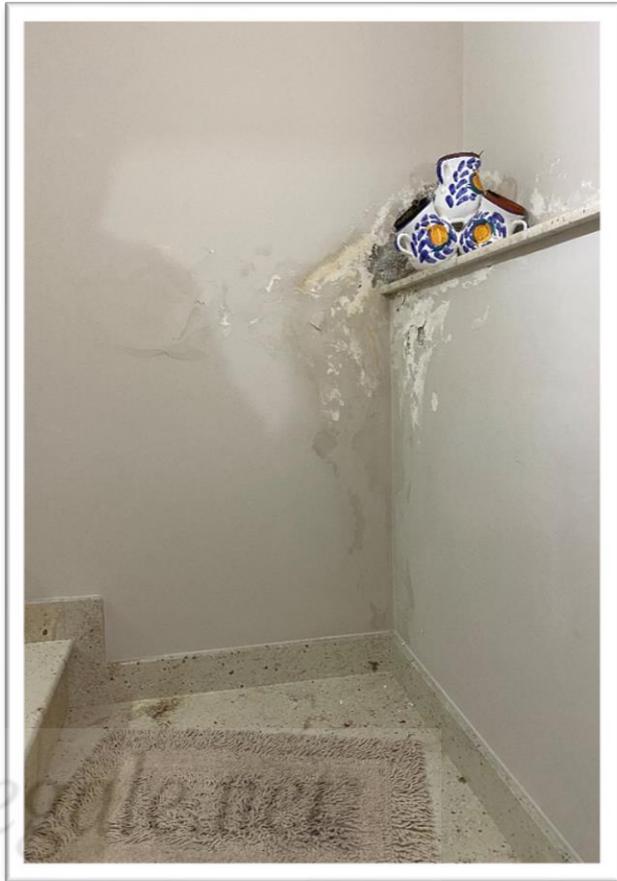
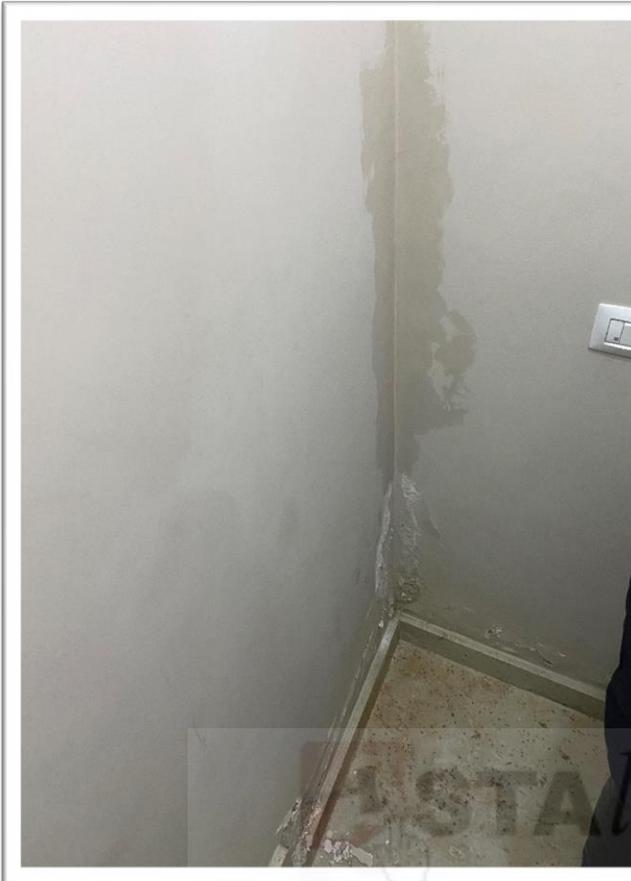


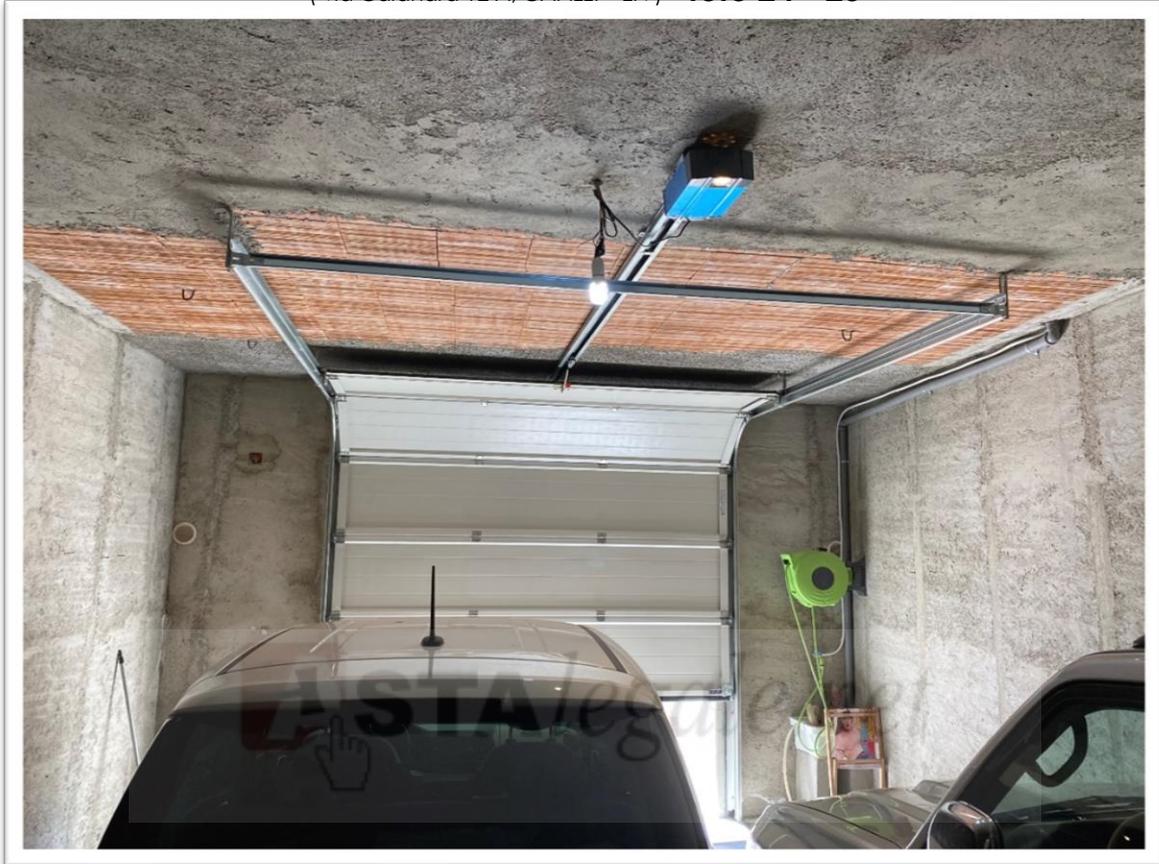
foto 21 - 22 - 23



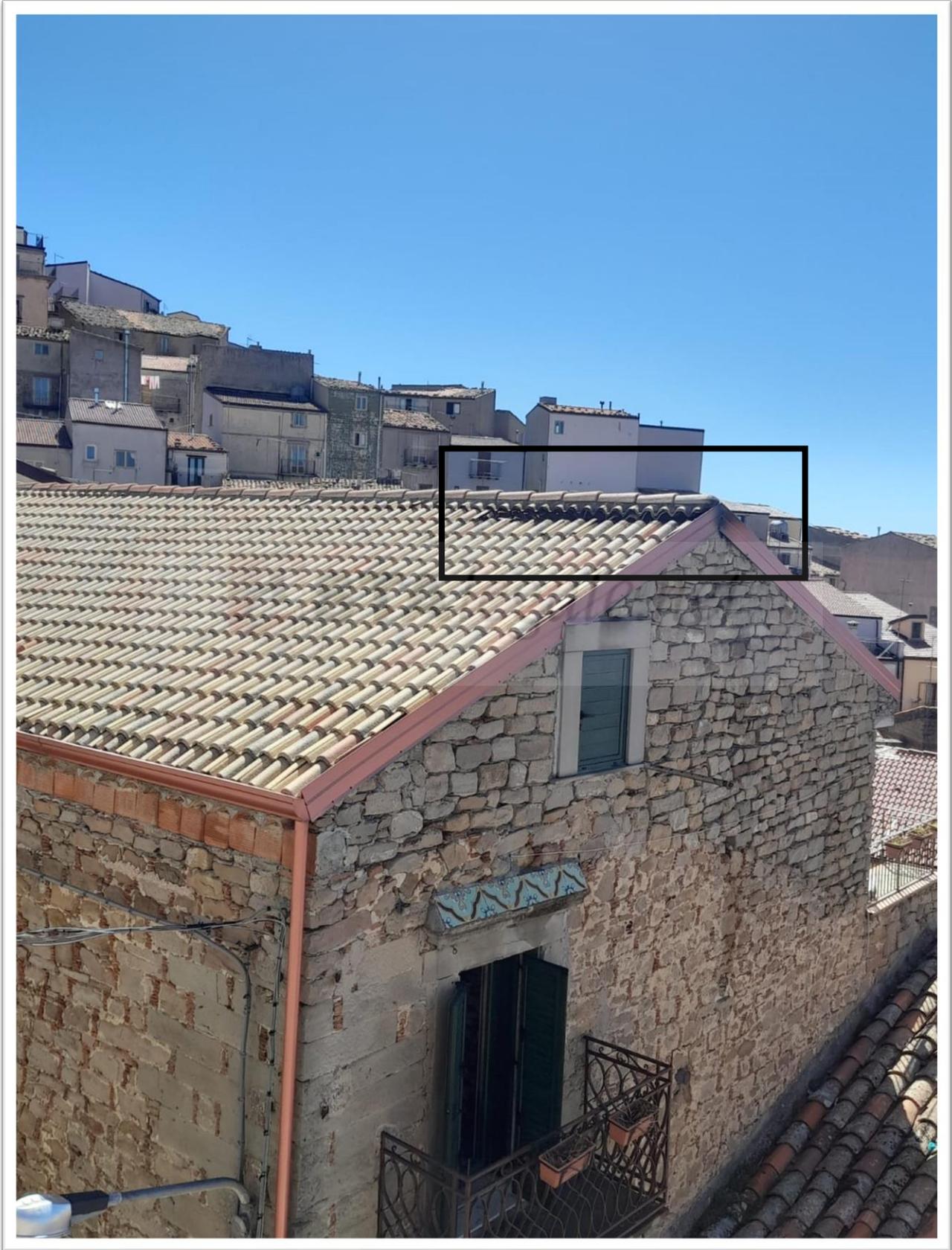
**B: Foglio 50, particella 399 sub 2 - autorimessa -**

**INTERNO - ESTERNO**

( via Calandra 12 A, CAPIZZI – EN ) - **foto 24 - 25**



**INCENDIO canna fumaria, domato dai VIGILI DEL FUOCO, durante accesso CTU**



**foto 26**



foto 27-28





foto 29-30



---

### - 3 - STATO OCCUPATIVO

---

#### Detenzione del bene

---

Come da annotazione nei verbali di sopralluogo, in sede di accesso peritale, lo scrivente verificava che i cespiti sono nella piena disponibilità del debitore.

---

#### Contratti di locazione

---

Il proprietario dell'immobile, presente alle operazioni peritali, ha dichiarato l'assenza di contratti di locazione in essere.

---

### - 4 - PROVENIENZA

---

#### Estremi atto di provenienza

---

I beni oggetto di questa procedura, acquistati con regolare compravendita, risultano di esclusiva proprietà del debitore e su di essi ne dispone il diritto. Dalle risultanze degli accertamenti effettuati dallo scrivente, si comunica che, per quanto il titolo di provenienza:

con **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** del **19 / 05 / 2011** - Rep. N. 34180 / 16898

a rogito del notaio Rizzo Massimo ( sede Nicosia, EN )

Trascrizione n. 12625.1/2011

Reparto PI di MESSINA - Pratica n. ME0193058 - in atti dal 23/06/2011

## Passaggi di proprietà

Gli immobili sono pervenuti al debitore a titolo di regolare acquisto.  
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:

**Foglio 50 Part.399 Sub 1 (A/2) - Foglio 50 Part.399 Sub 2 (C/6)**

**A**

1/1 proprietà ( coniugato in regime di separazione dei beni )

con

**ATTO DI COMPRAVENDITA**

del 19 / 05 / 2011

**DA**

ai quali pervenne

1/4 proprietà ( indivisa )

( coniugati in regime di comunione dei beni )

1/4 proprietà ( indivisa )

( coniugati in regime di comunione dei beni )

con

**ATTO DI COMPRAVENDITA** - Rep. N. 23587

del 31 / 08 / 1982

a rogito del notaio Iuvara Maria ( sede Troina, EN )

Trascrizione a MESSINA 15/09/1982

ai n. 21926/19794

**A. 2/24 indiviso ( moglie )**

**C. 2/24 indiviso ( figlio )**

**B. 2/24 indiviso**

**TOTALE**

**1/4 proprietà indivisa**

**pervenne con**

**SUCCESSIONE LEGITTIMA** - n. 170 vol. 140

Trascrizione a MISTRETTA 14/01/1982 ai n. 1143/947

**DA**

[REDACTED]

**a quest'ultimo pervenne con**

**SUCCESSIONE LEGITTIMA** - n. 35 vol. 138

Trascrizione a MISTRETTA

**DA**

[REDACTED]

---

[REDACTED] **1/4 proprietà ( indivisa )**

**pervenne con**

**SUCCESSIONE LEGITTIMA** - n. 57 vol. 152

Presentazione a MISTRETTA il 09/04/1981 n.57

Trascrizione a MESSINA il 17/12/1982 n.29789/26430

**DA**

[REDACTED]

---

## - 5- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

### Vincoli a carico dell'acquirente

---

#### NON SUSSISTONO

- vincoli o oneri di natura condominiale, servitù, usufrutto;
  - domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento;
  - convenzioni matrimoniali;
  - I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- 

#### SUSSISTONO

- vincoli sulla natura edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Lo scrivente, a seguito di richiesta inoltrata presso l' Ufficio Tecnico di Capizzi (ME), e da attestazione ricevuta, indica che l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare, è soggetto a **vincolo per immobili ubicati in centro storico**: qualsiasi attività edile è soggetta al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

---

## Vincoli a carico della procedura

---

Si riscontrano le seguenti formalità, da cancellare al momento della vendita:

### **IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo**

del 01/12/2011

Registro Generale. 35941 - Registro Part. 5067 –

#### **A FAVORE DI**

**UNICREDIT s.p.a**

nascente da contratto di mutuo del 30 Novembre 2011

**notar MASSIMO RIZZO ( Nicosia, EN )**

**rep.34566/17219**

**CONTRO**

**gravante su immobile in Capizzi Foglio 50 Part. 399 cat. A/2**  
**( come desunto da contratto di mutuo )**

---

### **- 6 - CONDOMINIO**

---

---

## Spese di gestione condominiale, vincoli condominiali e accessibilità

---

L'immobile nella sua totalità risulta essere un edificio di civile abitazione con autorimessa annessa: non è presente un amministratore condominiale.

---

## - 8 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

---

L'acquisizione dell' **Attestato di Destinazione Urbanistica** indica che nel vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Capizzi (ME), le aree interessate, entro la quale i beni ricadono, sono così classificate:

**ZONIZZAZIONE** Comune di Capizzi (ME),

**Foglio 50, zona “ A2” Centro storico**



### A: Foglio 50, particella 399

- Il **fabbricato**, adibito a civile abitazione con annesso garage, è assistito da:  
**Concessione Edilizia n. 01/2011**, rilasciata in data 18 Aprile 2011, dal comune di Capizzi, e consegnata in visione allo scrivente, dopo accurate ricerche di archivio, in data 11 / 04 / 2022;
- nella Concessione Edilizia, di che trattasi, vengono autorizzati i **lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo** del fabbricato sito in via Calandra n. 12, censito in catasto fabbricati al Foglio 50 Part. 399.

- a. **Esiste un CERTIFICATO DI ABITABILITÀ** dell'immobile in oggetto, rilasciato in data 05/04/2013 prot.n. 0002644/R.
- b. **NON esistono vincoli preordinati all'espropriazione**
- c. **Foglio 50 Part. 399, ,zona " A2 " Zona centro storico**
- d. **NON si è rilevata, in fase di operazioni peritali, la presenza di opere abusive.**
- e. **NON è stata riscontrata istanza di condono presentata.**
- f. **Alla luce della situazione attuale, non è necessario presentare istanze di condono.**
- g. **NON sono presenti opere fisse abusive.**

---

### Conformità catastale

---

#### A: Foglio 50 Particella 399 Sub 1 - 2

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sono state riscontrate irregolarità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti.

---

### - 8 - CONSISTENZA

---

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

**A: Foglio 50, particella 399 Sub 1** A/2 = **407 mq** (399 mq netto aree scoperte)

**B: Foglio 50, particella 399 Sub 2** C/6 = **114 mq**

---

## - 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 adiacenze del territorio di Capizzi (ME), 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 dei beni 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 Capizzi (ME).

Alle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo sullo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Capizzi (ME) 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:

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

**valore min. di 400 €/mq e max di 600 €/mq**

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

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

in provincia di Messina, ubicati nel **centro** (non essendo stati reperiti dati di compravendite nelle immediate vicinanze del cespite) del **Comune di Capizzi (ME)**, 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 un 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 2021 semestre 1**) risulta che il valore di mercato in euro / mq per:

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

**valore min. di 520 €/mq e max di 770 €/mq**

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

**valore min. di 275 €/mq e max di 400 €/mq**

in provincia di Messina, ubicati nel **centro** (non essendo stati reperiti dati di compravendite nelle immediate vicinanze del cespite) del **Comune di Capizzi (ME)**, 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:

**CIVILE ABITAZIONE** ( categoria catastale A/2 ) = **572,5 €/mq**

**AUTORIMESSA** ( categoria catastale C/6 ) = **293,75 €/mq**

**TUTTAVIA:**

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

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** A/2

- Presenza puntuale di umidità di risalita a parete.

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 2** C/6

- Presenza puntuale di umidità di risalita a parete.
  - Stato rustico interno e assenza di pavimentazione.
- Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato di conservazione degli immobili è **NON NORMALE**, per cui ciò induce l'esperto a determinare il suo valore in:

**CIVILE ABITAZIONE** ( categoria catastale A/2 ) = **550 €/mq**

**AUTORIMESSA** ( categoria catastale C/6 ) = **250 €/mq**

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1** A/2

- Danneggiamenti subiti da una porzione di tetto (incendio aprile 2022).
- Dalle superiori considerazioni, si presume, attraverso un'attenta analisi del danno subito, che forfettariamente incide sul ripristino delle opere, nella misura pari a:

**danno = 10.000 €**

**Lo scrivente, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, determina il suo valore in:**

**A: Foglio 50, Particella 399 Sub 1 A/2**

**CIVILE ABITAZIONE = 550 €/mq**

SUPERFICIE: 407 ( 399 mq escluse aree scoperte )

399 mq x 550 €/mq = 219.450,00 €

8 mq (computati al 10%) = 0,8 mq x 550 €/mq = 440,00 €

**VALORE = 219.890,00 €**

da cui si detraggono **10.000 €/mq**  
( relativi a ripristino danno subito ) =

**VALORE = 209.890,00 €**

**B: Foglio 50, Particella 399 Sub 2 C/6**

**AUTORIMESSA = 250 €/mq**

SUPERFICIE: 114 mq

114 mq x 250 €/mq = 28.500,00 €

**VALORE = 28.500,00 €**

**VALORE VENDITA ( A + B ) = € 238.390,00**

## 2. STIMA ANALITICA

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

Una seconda valutazione sui beni pignorati si sarebbe potuta eseguire 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 l' esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

**LOCAZIONE €/mq**

**A – Abitazione civile**

- **valore min 2,5 €/mq - max 3,7 €/mq**  
riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **3,1 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **1,50 €/mq**

Si ottiene dunque:  $407 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 610,50 \text{ €}$

**VALORE DI LOCAZIONE (V1) = 610,50 €**

### **B – Autorimessa**

- Box auto **valore min 1,9 €/mq - max 2,6 €/mq** riferito allo stato conservativo NORMALE.

**Il valore medio** sarebbe **2,25 €/mq**

**Il valore determinato dall'esperto**, sulla base dello stato di fatto dell'immobile, è pari a **2,00 €/mq**.

Si ottiene dunque: 144 mq x 2,00 €/mq = 288,00 €

**VALORE DI LOCAZIONE (V2) = 288,00 €**

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  $R_m \text{ lordo} = (V1) + (V2) =$

$$610,50 \text{ €/mese} + 288,00 \text{ €/mese} =$$

$$= 898,50,00 \text{ €/mese ( comprensivo di abitazione + garage )}$$

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

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{898,50 \times 12}{0,04} = \text{€ } 269.550,00$$

**VALORE LOCAZIONE = € 269.550,00**

## **RIEPILOGO:**

### **VALORE BENI OGGETTO DELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE n.18/21**

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

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** dell'immobile 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**:

**VEND - VALORE TOTALE DEI BENI VENDITA: € 238.390,00**

Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** dell'immobile attraverso i **canoni di locazione**:

**LOC - VALORE TOTALE DEI BENI LOCAZIONE: € 269.550,00**

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

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{A + B}{2} = \mathbf{€ 253.970,00}$$

**Valore capitale medio = € 253.970,00**

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:

**VALORE : € 253.970,00**

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

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

**VALORE STIMA immobili: 253.970,00 €**

## - 10 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

---

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

### - IMMOBILI -

#### **Foglio 50, Particella 399 Sub 1 - A/2 -**

L'immobile adibito a civile abitazione non risulta locato;

#### **Foglio 50, Particella 399 Sub 2 - C/6 -**

L'autorimessa non risulta locata.

---

## - 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

---

- a. Nel caso di specie, gli immobili di che trattasi sono stati interamente pignorati per la quota di 1/1.
- b. Lo scrivente indica l'eventuale opportunità di procedere alla vendita in **1 lotto = abitazione + autorimessa**
- c. **Gli immobili** non risultano caratterizzati da quote indivise.

---

## **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. 65 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 23/05/2022**



**Dott. Ing. Vitali Gianluca**



*Gianluca Vitali*