



TRIBUNALE DI ENNA



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 12/2025 R.G.E.



Giudice delle Esecuzioni : Dott. Nunzio Noto



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Immobile 1 (Identificato nell'atto di pignoramento al n. 1)

Garage ubicato al piano terra, sito in Piazza Armerina (En), Via Sandro Pertini 17 (in catasto via Ugo La Malfa) . Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al **foglio 128, particella 439 sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 75 mq, rendita catastale € 139,44. L'immobile confina con le particelle 258 e 275.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via Sandro Pertini 17, zona semicentrale della città di Piazza Armerina . Nella zona di ubicazione la presenza di attività commerciali e servizi pubblici è esigua .

L'unità immobiliare, avente destinazione garage, è ubicata al piano terra con accesso dalla stessa via, risulta composta da un unico ambiente.

L'immobile nel complesso si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegati : **foto lotto 1**) .

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta alcuna attestazione energetica e non è necessaria.

3. STATO OCCUPATIVO

Lo scrivente CTU ha verificato, in sede di sopralluogo, che l'immobile risulta occupato da attrezzature edili, la Sig.r [REDACTED] (debitrice esecutata) ha riferito che le attrezzature sono di proprietà del figl [REDACTED]

4. PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori eseguiti per successione di [REDACTED] to a Piazza Armerina (EN) [REDACTED] eceduto il 28 novembre 2014, codice fiscale [REDACTED]

La dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Enna al n. 223, vol. 9990 in data 25/10/2017. Inoltre, è stata presentata dichiarazione di successione modificativa registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Enna al n. 1638, vol. 9990 in data 25/10/2017 (Vedi allegati : **dichiarazione di successione**).

TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna risulta quanto segue :

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (rettifica), trascritta ai nn.2780/1634 in data 23 MARZO 2020, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Macri Pellizzeri Amalia di Piazza Armerina (EN) del 08 febbraio 2017, numero di repertorio 2423/1992, *formalità di riferimento n. 957 del 06/03/2017*, contr [REDACTED]

nato a Piazza Armerina (EN) i [REDACTED] eduto addì 28 novembre 2014, codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 6/12 del diritto di proprietà', a favore d [REDACTED]

a a Piazza Armerina (EN) i [REDACTED] odice fiscale [REDACTED]

per la quota di 2/12 del diritto di proprietà' [REDACTED]

ta a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] odice fiscale [REDACTED]

per la quota di 2/12 del diritto di proprietà', [REDACTED]

ata a Piazza Armerina (EN) i [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

per la quota di 2/12 del diritto di proprietà'.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', trascritta ai nn.1611/1361 in data 30 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fazio Simone di Piazza Armerina (EN) del 02 marzo 2017, numero di repertorio 483/395, contr [REDACTED] nato a

Piazza Armerina (EN) [REDACTED] eceduto addì 28 novembre 2014, codice fiscale [REDACTED]

la quota di 2/12 del diritto di proprietà', a favore [REDACTED]

[REDACTED] a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà'.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', trascritta ai nn.1135/957 in data 06 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Macri' Pellizzeri Amalia di Piazza Armerina (EN) del 08 febbraio 2017, numero di repertorio 2423/1992, contr

[REDACTED] to a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] eceduto add [REDACTED]
 codice fisca [REDACTED] er la quota di 6/12 del diritto di proprietà', a favore di

[REDACTED] ta a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà'

[REDACTED] ata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] odice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] er la quota di 2/12 del diritto di proprietà'

[REDACTED] ata a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] odice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] er la quota di 2/12 del diritto di proprietà'.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna e dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia risulta quanto segue :

DIVISIONE, trascritta ai nn.27/27 in data 02 gennaio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN) del 20 dicembre 2006, numero di repertorio 70373/18467, a favore [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il

[REDACTED] odice fiscal [REDACTED] r la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contr

[REDACTED] o a Piazza Armerina (EN) il 1 [REDACTED]
 codice fiscal [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà'

[REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il [REDACTED] odice f [REDACTED]
 [REDACTED] er la quota di 1/3 del diritto di proprietà'

[REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) [REDACTED] ice fiscal [REDACTED] r

la quota di 1/3 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 4514/3917 in data 20 marzo 1972, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonino Crea di Piazza Armerina (EN) del [REDACTED]
 numero di repertorio 74197/12157, a favore [REDACTED] to a Piazza Armerina

[REDACTED] er la quota di 2/6 del diritto di proprietà'

nato a Piazza Armerina (EN) [redacted] er la quota di 2/6 del diritto di proprietà' e
 contr [redacted] to a Piazza Armerina (EN) [redacted] r la quota
 di 3/6 del diritto di proprietà' [redacted] to a Enna (EN) i [redacted]
 per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', avente ad oggetto la maggiore consistenza del
 suolo su cui insiste l'immobile di relazione e precisamente: *terreno foglio 128 particella 258.*
COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 18911/16460 in data 16 novembre 1971, a seguito di atto
 notarile pubblico per Notaio Antonino Crea di Piazza Armerina (EN) del 19 ottobre 1971,
 numero di repertorio 72747/11950, a favore di [redacted] ato a Piazza
 Armerina (EN) i [redacted] er la quota di 1/2 del diritto di proprietà' [redacted]
 [redacted] ato a Piazza Armerina (EN) il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di
 proprietà', contr [redacted] to a Limina (ME) il 31 marzo 1932, codice
 fiscal [redacted] ato a Enna (EN) il [redacted]
 codice fiscal [redacted] ato a Piazza Armerina (EN) il
 [redacted] codice fiscal [redacted] ato a
 Piazza Armerina (EN) i [redacted] codice fiscal [redacted]
 [redacted] ato a Piazza Armerina (EN) il [redacted] codice fiscale
 [redacted] avente ad oggetto la maggiore consistenza del suolo su cui insiste
 l'immobile di relazione e precisamente: *terreno foglio 128 particella 258.*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia e dalle
 verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –
 Agenzia delle Entrate di Enna (Vedi allegati : **ispezione ipotecaria**) alla data del 15/10/2025 si
 evince :

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

TRASCRIZIONE del 06/05/1999 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 3557
 Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 501/99 del 21/04/1999
 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 02/01/2007 - Registro Particolare 27 Registro Generale 27 Pubblico
 ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 70373/18467 del 20/12/2006 ATTO TRA VIVI -
 DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 06/02/2015 - Registro Particolare 1063 Registro Generale 1149
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 20/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE -
500 IMPUGNAZIONE TESTAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 121 del 21/03/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 26 del 20/01/2017 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 23/03/2015 - Registro Particolare 2187 Registro Generale 2477
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 04/03/2015 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - SEQUESTRO GIUDIZIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 148 del 11/04/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 27 del 20/01/2017 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 148 Registro Generale 2303 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 762/15 del 14/07/2015 ANNOTAZIONE A
TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2187 del 2015

TRASCRIZIONE del 06/03/2017 - Registro Particolare 957 Registro Generale 1135 Pubblico
ufficiale MACRI' PELLIZZERI AMALIA Repertorio 2423/1992 del 08/02/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1634 del 23/03/2020

TRASCRIZIONE del 30/03/2017 - Registro Particolare 1361 Registro Generale 1611
Pubblico ufficiale FAZIO SIMONE Repertorio 483/395 del 02/03/2017 ATTO PER CAUSA
DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/03/2020 - Registro Particolare 1634 Registro Generale
2780 Pubblico ufficiale MACRI PELLIZZERI AMALIA Repertorio 2423/1992 del
08/02/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON

BENEFICIO DI INVENTARIO

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 957 del 2017

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

ISCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 380 Registro Generale 6807 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 2870/2019 del 22/09/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 415 del 10/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - Registro Particolare 1314 Registro Generale 1495 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 154 del 17/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta costituito un condominio

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina risulta quanto segue :

L'immobile è stato realizzato in esecuzione alla concessione edilizia in sanatoria n.501 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina in data 21 aprile 1999 (Vedi allegati : documentazione edilizia).

Regolarità edilizia urbanistica e catastale

Non si rilevano difformità tra lo stato di fatto il titolo abilitativo edilizio e la planimetria catastale.

8. CONSISTENZA E STIMA

Il più probabile valore di mercato dei beni è stato determinato mediante stima sintetica-comparativa, eseguita comparando il bene oggetto di valutazione con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti (metro quadro di superficie commerciale).

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di stima è ottenuto dal prodotto tra l'entità del parametro dell'immobile e il valore di mercato riferito all'unità parametrica scelta, nello specifico : $V_m = S_c \times V_u$

- V_m = valore di mercato

- S_c = superficie commerciale (mq)

- V_u = valore unitario di mercato (€/mq)

La determinazione del valore unitario di mercato di ogni immobile si è basata su indagini di mercato finalizzate ad acquisire la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili, sulla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Superficie commerciale (S_c)

La superficie commerciale di ogni immobile è stata determinata sulla base della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna .

Come da corrente prassi estimativa è ottenuta dalla somma :

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), computando nella misura del 50% la superficie dei muri comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm) ;
- della superficie omogeneizzata, mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine ecc....) .

Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) sono state computate, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq ;
- non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Pertinenze accessorie (cantine, locali deposito e similari)

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali ;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per l'immobile oggetto di stima è stata determinata la seguente **Superficie Commerciale (Sc)**

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)
1	Garage	75 mq

Valore di mercato (Vm)

Sulla base delle indagini condotte, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili nonché delle quotazioni espresse dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto di stima il seguente

Valore Unitario di Mercato (Vu) :

IMMOBILE	Destinazione	Valore Unitario di Mercato (Vu)
1	Garage	350 €/mq

Il più probabile **Valore di Mercato** ($V_m = S_c * V_u$) dell'immobile ammonta dunque a :

VALORE DI MERCATO

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)	Valore Unitario di Mercato (Vu)	Valore di Mercato (Vm)
1	Garage	75 mq	350 €/mq	€ 26.250

Riduzioni e decurtazioni

- Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 5% del valore

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto di riduzioni e decurtazioni ammonta a :

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

LOTTO	Destinazione	Valore di Mercato (Vm)	Riduzione del valore 5%	Costi di regolarizzazione	VALORE A BASE D'ASTA
1	Garage	€ 26.250	€ 1.312,50	-	€ 24.937,50

9. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta locato

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non siamo in presenza di un pignoramento di quota

11. ELENCO ALLEGATI

- All.1 Documentazione fotografica ;
- All.2 Planimetria catastale ;
- All.3 Documentazione edilizia ;
- All.4 Dichiarazione di successione ;
- All.5 Ispezione ipotecaria ;



- All.6 Copia privacy



Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell' III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento o supplemento di indagine.

La presente relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa alle parti, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

Enna, 16/10/2025

Il C.T.U. *Ing. Saverio Cuci*

