

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 17/2025 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Evelia TRICANI

C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA

UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI VILLAROSA



DATI CATASTALI (all.2)**Catasto Fabbricati****Corpo A**

Unità immobiliare nel Comune di Villarosa (EN) via Stenditoi n.4 Piano Terra

Categoria: C/6 [Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse]

Dati Catastali: **Fg. 19 Part. 2236 Sub. 3**, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 37 mq,
Superficie Totale 37 mq, Rendita Euro 64,97;

Proprietà:

- [REDACTED] ([REDACTED]) nato a [REDACTED] (EN) il [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2
[REDACTED]

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2
[REDACTED]

Corpo B

Unità immobiliare nel Comune di Villarosa (EN) via Stenditoi n.6 Piano T - 1

Categoria: A/5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: **Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4**, Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani,
Superficie Totale 83 mq, Totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita Euro 42,61;

Proprietà:

- [REDACTED]
Diritto di Proprietà [REDACTED]

Corpo C

Unità immobiliare nel Comune di Villarosa (EN) via Giuseppe Garibaldi n.18 Piano T - 1

Categoria: A/5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: **Fg. 19 Part. 2236 Sub. 5**, Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani,
Superficie Totale 112 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, Rendita Euro 51,13;

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2
[REDACTED]

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2
[REDACTED]

Corpo D

Unità immobiliare nel Comune di Villarosa (EN) via Giuseppe Garibaldi n.16 Piano Terra

Categoria: A/5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: **Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1**, Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani,

Proprietà: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Diritto di Proprietà
in regime di comunione dei beni

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Corpo E

Unità immobiliare nel Comune di Villarosa (EN) via Genco n.35 Piano 1^

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: **Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4** (graffate), Categ. A/2, Classe 1,
Consistenza 7 vani, Superficie Totale 163 mq, Totale escluse aree scoperte 161 mq,
Rendita Euro 249,45;

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

STATO OCCUPATIVO

- I beni censiti al catasto fabbricati descritti ai Corpi A - B - C - D - E, al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Vedi dati catastali

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: **Si rimanda alla tabella riepilogativa specifica - paragrafo 9.4**
da occupato: Non ricorre il caso

LOTTI

(Appartamento con Autorimessa – Unità Immobiliare ad uso commerciale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. A - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Villarosa al piano terra da via Stenditoi n.4, catastalmente è censita in categoria C/6 (Autorimessa), contraddistinta al Fg.19 Part.2236 Sub.3.

L'unità immobiliare fa parte dello stesso fabbricato con struttura in muratura, realizzata in epoca antecedente al 1940, di cui fanno parte i corpi A – B – C – D costituita nel suo complesso da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Stenditoi e da due piani fuori terra da corso Garibaldi, l'intero fabbricato al sopralluogo risulta trovarsi in pessime condizioni sia statiche che igienico sanitarie. L'autorimessa ha accesso al piano terra da via Stenditoi n.4 da una porta in ferro a tre ante, è composta da un primo vano antistante l'ingresso di circa 23 mq che al sopralluogo si presentava, con un grosso foro nella volta di copertura, probabilmente creato per motivi costruttivi durante i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001 (detta autorizzazione riguarda i lavori sull'immobile via Garibaldi nn.16, 18, 20 e via Stenditoi nn.2, 4, 6) nel vano retrostante anch'esso di circa 23 mq, risulta essere stato realizzato, in conformità all'Autorizzazione sopra citata, il solaio del primo impalcato (di copertura del pianoterra e calpestio del piano superiore) con travetti in c.a. prefabbricati e laterizi, sono ancora presenti alcuni puntelli posti a sostegno del solaio. In fondo a questo vano si trova una scala interna di collegamento col piano terra da via Garibaldi con accesso dal civico n. 18 che corrisponde con il vano scala condominiale del corpo C contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.5.

L'unità immobiliare versa in pessime condizioni statiche, il pavimento è in battuto di cemento mentre le pareti interne risultano alcune grossolanamente intonacate ed altre prive di intonaco. La planimetria attuale dell'u.i. può considerarsi corrispondente con la planimetria catastale esistente, alcune difformità riscontrate allo stato attuale nella distribuzione interna dei vani, può considerarsi imputabile al fatto che nell'u.i. non sono ancora stati completati i lavori di cui all'Autorizzazione. L'u.i. è priva di impianti. Questa u.i. è stata acquistata dal sig. [REDACTED], assieme al corpo C contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.5, con atto di compravendita del 16/01/2004 Rep. n. 22170/9939.

1.2. A - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile di:

- [REDACTED] – Diritto di Proprietà per 1/2

[REDACTED]

- [REDACTED] – Diritto di Proprietà per 1/2

[REDACTED]

1.3. A - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED] – Diritto di Proprietà per 1/2

pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. [REDACTED] 9

dati identificativi: Fg. 19, Part. 2236, Sub. 3;

dati classamento: Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 37 mq,

Superficie Totale 37 mq, Rendita Euro 64,97;

Indirizzo: Comune di Villarosa (EN) via Stendittoi n.4 Piano Terra

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. A - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 19 Part. 2236 Sub. 3

Confina:

- a Nord con altra ditta sempre della Part. 2236;
- a Est con via Stendittoi;
- a Sud con Part. 2236 Sub. 4 di proprietà della stessa ditta;
- a Ovest interrata rispetto al corso G. Garibaldi.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa **(all.3)**

1.5. A - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

CORPO: B

1.1. B - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Villarosa al piano terra e primo da via Stendittoi n.6, in catasto è censita in categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) contraddistinta al Fg.19 Part.2236 Sub.4. L'unità immobiliare fa parte dello stesso fabbricato con struttura in muratura, realizzata in epoca antecedente al 1940, di cui fanno parte i corpi A - B - C - D costituita nel suo complesso da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Stendittoi e da due piani fuori terra da corso Garibaldi, l'intero fabbricato al sopralluogo risulta trovarsi in pessime condizioni sia statiche che igienico sanitarie. L'unità immobiliare ha accesso al piano terra da via Stendittoi n.6 da una saracinesca, è composta da un primo vano antistante l'ingresso di circa 22 mq che al sopralluogo si presentava con il solaio soprastante completamente demolito, anche questa u.i. è inserita nei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001, detta autorizzazione riguarda i lavori sull'immobile via Garibaldi nn.16, 18, 20 e via Stendittoi nn.2, 4, 6; il vano retrostante ha una superficie di circa 24 mq. Al piano primo si trova un vano di circa 27 mq a cui non è stato possibile accedere perché la scala di accesso dal piano terra ed il solaio risultano demoliti. Questa u.i. è stata acquistata dal sig. [REDACTED], assieme al corpo D contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.1, con atto di compravendita del 10/02/1997 Rep. n. 11144 Racc. n.5038. Le due u.i. durante i lavori di cui all'Autorizzazione citata hanno subito delle trasformazioni strutturali che ne hanno reso difficile l'accesso in tutti i vani. L'unità immobiliare versa in pessime condizioni statiche, il pavimento è in battuto di cemento mentre le pareti interne non risultano intonacate. La planimetria attuale dell'u.i. può considerarsi corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti a meno della demolizione del solaio di piano e della scala di collegamento con i vani soprastanti al piano primo. La difformità riscontrata può considerarsi imputabile al fatto che nell'u.i. non sono ancora stati completati i lavori di cui all'Autorizzazione sopra citata. L'immobile è in via di completamento dei lavori di cui all'Autorizzazione sopra citata. L'immobile è in via di completamento dei lavori di cui all'Autorizzazione sopra citata. L'immobile è in via di completamento dei lavori di cui all'Autorizzazione sopra citata.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione senza permesso scritto dalla Direzione Provinciale dell'Agricoltura e delle Foreste - Impianto Meccanografico

1.2 B - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile di:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà

1.3 B - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà

dati identificativi: Fg. 19, Part. 2236, Sub. 4;

dati Classamento: Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani,

Superficie Totale 83 mq, Totale escluse le aree scoperte 83 mq, Rendita Euro 42,61;

Indirizzo: Comune di Villarosa (EN) via Stendittoi n.6 Piano Terra e Primo

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 B - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4

Confina:

- a Nord al P. T. con il Sub. 3 Part. 2236, al P.1 con altra ditta sempre della Part. 2236;
- a Est con via Stendittoi;
- a Sud con la Part. 2779 e la Part. 851 di proprietà di altra ditta;
- a Ovest interrata rispetto al corso G. Garibaldi.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5 B - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

CORPO: C

1.1. C - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Villarosa al piano terra e primo da corso Garibaldi n.18, catastalmente è censita in categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare), contraddistinta al Fg.19 Part.2236 Sub.5.

L'unità immobiliare fa parte dello stesso fabbricato con struttura in muratura, realizzata in epoca antecedente al 1940, di cui fanno parte i corpi A - B - C - D costituita nel suo complesso da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Stendittoi e da due piani fuori terra da corso Garibaldi, l'intero fabbricato al sopralluogo risulta trovarsi in pessime condizioni sia statiche che igienico sanitarie.

L'unità immobiliare ha accesso al piano terra da corso Garibaldi n.18 da un portoncino in alluminio che

immette nel corpo scala condominiale a doppia rampa, in cui si trova l'accesso alla scala interna che si collega al corpo A contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.3.

Al piano primo si trova il portoncino di ingresso all'u.i. che si compone di un primo vano con balcone su corso Garibaldi; un w.c.; un secondo vano, retrostante al primo, privo di aperture esterne; un terzo vano, retrostante il secondo con una finestra che immette in un quarto vano, retrostante il corpo scala, che in atto si presenta privo di copertura che risulta demolita e con il solaio di calpestio realizzato con travetti tralicciati e laterizi, già posti in opera ma non ancora finito con il getto del calcestruzzo. Anche questa u.i. è inserita nei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001, detta autorizzazione riguarda i lavori sull'immobile via Garibaldi nn.16, 18, 20 e via Stendittoi nn.2, 4, 6. L'unità immobiliare si presenta molto degradata sia dal punto di vista strutturale che igienico sanitario e di fatto non risulta abitabile.

La planimetria attuale dell'u.i. non può considerarsi corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti, la difformità riscontrata può considerarsi imputabile al fatto che nell'u.i. non sono ancora stati completati i lavori di cui all'Autorizzazione. L'u.i. è priva di impianti.

Questa u.i. è stata acquistata dal sig. [REDACTED] assieme al corpo A contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.3, con atto di compravendita del 16/01/2004 Rep. n. 22170/9939.

1.2. C - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile di:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

1.3. C - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni

- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2

in regime di comunione dei beni

dati identificativi: Fg. 19, Part. 2236, Sub. 5;

dati classamento: Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani,

Superficie Totale 112 mq, Totale escluse le aree scoperte 112 mq Rendita Euro 51,13;

Indirizzo: Comune di Villarosa (EN) via Garibaldi n.18 Piano T - 1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. C - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 19 Part. 2236 Sub. 5

Confina:

- a Nord al P. 1. con altra ditta sempre della Part. 2236;
- a Est con altra ditta sempre della Part. 2236 con affaccio su via Stendittoi;
- a Sud con la Part. 1121 di proprietà di altra ditta;
- a Ovest con il corso G. Garibaldi.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.5. C - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

CORPO: D

1.1. D - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Villarosa al piano terra da corso Garibaldi n.16, catastalmente è censita in categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare), contraddistinta al Fg.19 Part.2236 Sub.1. L'unità immobiliare fa parte dello stesso fabbricato con struttura in muratura, realizzata in epoca antecedente al 1940, di cui fanno parte i corpi A - B - C - D costituita nel suo complesso da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Stenditoi e da due piani fuori terra da corso Garibaldi, l'intero fabbricato al sopralluogo risulta trovarsi in pessime condizioni sia statiche che igienico sanitarie. L'unità immobiliare ha accesso al piano terra da corso Garibaldi n.16 da un portoncino in legno e si compone di un vano con accesso da via Garibaldi di circa 38 mq e da un secondo vano retrostante di circa 27 mq a cui non è stato possibile accedere perché la porta di accesso è stata murata dai proprietari nel corso dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001.

Questa u.i. è stata acquistata dal [REDACTED] assieme al corpo B contraddistinto al Fg.19 Part.2236 Sub.4, con atto di compravendita del 10/02/1997 Rep. n. 11144 Racc. n.5038. Le due u.i. durante i lavori di cui all'Autorizzazione citata hanno subito delle trasformazioni strutturali che ne hanno reso difficile l'accesso in tutti i vani.

Le pareti risultano grossolanamente intonacate con malta di cemento e calce, il pavimento è rivestito con piastrelle di in scaglietta di marmo, il solaio è in profilati di acciaio.

Anche questa u.i. è inserita nei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001, detta autorizzazione riguarda i lavori sull'immobile via Garibaldi nn.16, 18, 20 e via Stenditoi nn.2, 4, 6. La planimetria attuale dell'u.i. può considerarsi corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti. L'u.i. è priva di impianti.

1.2. D - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile di:

- [REDACTED] 0 - Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni

1.3. D - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED] 0 - Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni

dati identificativi: Fg. 19, Part. 2236, Sub. 1;

dati classamento: Categ. A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani,

Rendita Euro 25,56;

Indirizzo: Comune di Villarosa (EN) via Garibaldi n.16 Piano T

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.4. D - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1

Confina:

- a Nord al P. T. con stessa ditta sempre della Part. 2236 Sub 5;
- a Est con stessa ditta sempre della Part. 2236 Sub. 4 con affaccio su via Stenditoi;
- a Sud con la Part. 1121 di proprietà di altra ditta;
- a Ovest con il corso G. Garibaldi.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (**all.3**)

1.5. D - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

CORPO: E

1.1. E - Descrizione del bene

Unità Immobiliare sita nel comune di Villarosa al piano primo in via Genco n.35, catastalmente è censita in categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile).

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con struttura in muratura, costituito nel suo complesso da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Genco da due elevazioni su via Butera e due elevazioni fuori terra da via Torregrossa, è da notare che la maggior parte della superficie dell'appartamento si trova all'ultimo piano del fabbricato che presenta una copertura a tetto a falde sormontato da tegole.

Il fabbricato ha accesso al piano terra da via Genco n.35 da un portoncino in legno che immette nel corpo scala condominiale; al piano primo si trova il portoncino di accesso all'u.i. che si compone di un vano di ingresso, con affaccio su via Genco con un ripostiglio, un corridoio centrale disimpegna cinque vani più un bagno e una piccola cucina, questi vani si affacciano alcuni su via Butera ed altri su via Torregrossa ad eccezione di un vano che non presenta aperture esterne.

L'unità immobiliare si presenta in generale molto degradata dal punto di vista sia strutturale che igienico sanitario, gli intonaci interni dei vani, specialmente per quanto riguarda il solaio di copertura piano, presentano evidenti segni di degrado e di distacco, in particolare i solai presentano evidenti danni strutturali dovuti ad infiltrazioni dal tetto. Nella cucina le piastrelle di rivestimento sono state divelte così come le tubature degli impianti interni, nel bagno le piastrelle di rivestimento sono state parzialmente divelte e comunque quelle restanti così come gli intonaci interni presentano gravi segni di degrado, non più funzionanti si presentano anche gli impianti e i sanitari. I pavimenti sono prevalentemente in mattonelle di graniglia di marmo, gli infissi esterni su via Genco sono in legno, su via Butera e su via Torregrossa sono in alluminio pre verniciato. Di fatto l'appartamento nelle condizioni in cui si è presentato non risulta abitabile e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria soprattutto nel tetto e nel sottostante solaio di copertura.

La planimetria attuale dell'u.i. può considerarsi corrispondente con la planimetria catastale esistente in atti. Si nota inoltre dalla planimetria catastale esistente in atti, che al piano terra da via Genco risultano di pertinenza dell'appartamento al primo piano due piccoli ripostigli con accesso dal vano scala condominiale, ma di fatto la porta di accesso dal vano scala risulta murata mentre l'accesso ai due ripostigli di pertinenza è stata realizzata trasformando una finestra in porta di accesso direttamente da via Genco. L'unità immobiliare è in atto totalmente priva di impianti.

1.2. E - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile di:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

1.3. E - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all.2)

Intestati:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

dati identificativi: Fg. 19, Part. 1171 Sub.9 e Part. 1173, Sub. 4;

dati classamento: Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani,

Superficie Totale 163 mq, Totale escluse le aree scoperte 161 mq Rendita Euro 249,45;

Indirizzo: Comune di Villarosa (EN) via Genco n.35 Piano 1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. E - Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare Fg. 19 Part. 1171 Sub.9 e Part. 1173 Sub. 4

Confina:

- a Nord con altra ditta sempre della Part. 1171;
- a Est con via Torregrossa;
- a Sud con via Butera;
- a Ovest con via Genco e con le Part. 1176 – 1177 – 1178.

Come si evidenzia nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. E - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione consistono in alcune unità immobiliari facenti parte di un unico fabbricato ubicato tra corso Garibaldi e via Stendittoi corpi A - B - C - D, e una unità immobiliare facente parte di un fabbricato ubicato tra via Genco, via Butera e via Torregrossa corpo E, del centro abitato del comune di Villarosa.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona --- corpi A - B - C - D

In Comune di Villarosa

Fascia/zona: Periferia Est del comune di Villarosa

Destinazione: Residenziale - Zona "A" del PRG di Villarosa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di circa 500 mt si trovano tutti i servizi che offre il comune di Villarosa.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Villarosa percorrendo la S.S. 121 dopo circa 10 km si arriva l'imbocco dello svincolo per l'autostrada A19, uscita Ponte cinque archi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne --- corpi A - B - C - D

L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra rispetto via Stendittoi e due piani fuori terra rispetto corso Garibaldi, dalle informazioni reperite risulta che è stato edificato nel periodo antecedente al 1940. Nell'anno 2001, per gli immobili oggetto della procedura, è stata rilasciata dal comune di Villarosa una Autorizzazione Edilizia per la manutenzione straordinaria.

- struttura: muratura di pietrame grossolanamente squadrata;
- facciate: i prospetti su corso Garibaldi e su via Stendittoi sono privi di intonaco esterno degradato a causa della vetustà dell'edificio e presentano la parete in pietra a vista;
- accesso: dal corso Garibaldi si accede alle u.i. censite al Fg.19 Part.2236 Sub. 1 e Sub.5; da via stendittoi si accede alle u.i. censite al Fg.19 Part.2236 Sub. 3 e Sub.4;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Scadente / da ristrutturare;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A:

Autorimessa posta al piano terra da via Stenditoi n.4 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. A).

Autorimessa:

- esposizione: su un lato, ingresso da via Stenditoi;
- pareti: in muratura di pietrame grossolanamente squadrate, prive di intonaco;
- pavimenti: in massetto di calcestruzzo;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: portone in ferro a tre ante;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico principale: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=3,60 mt circa;
- condizioni generali dell'appartamento: Scadenti / da ristrutturare.

CORPO B:

Abitazione ultra popolare posta ai piani terra e primo da via Stenditoi n.6 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. B).

Abitazione ultra popolare:

- esposizione: su un lato, ingresso da via Stenditoi;
- pareti: in muratura di pietrame grossolanamente squadrate, prive di intonaco;
- pavimenti: in massetto di calcestruzzo;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: saracinesca;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico principale: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=4,00 mt circa;

CORPO C:

Abitazione ultra popolare posta ai piani terra e primo da via Garibaldi n.18 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. C).

Abitazione ultra popolare:

- esposizione: su un lato, via Garibaldi;
- pareti: intonacate e tinteggiate ma molto degradate;
- pavimenti: mattonelle in graniglia di marmo;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico principale: sono presenti il lavabo, la tazza, il bidet e la doccia, ma non sono collegati con l'impianto idrico e di scarico;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=3,60 mt circa;
- condizioni generali dell'appartamento: Scadenti / da ristrutturare.

CORPO D:

Abitazione ultra popolare al piano terra da via Garibaldi n.16 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. D).

Abitazione ultra popolare:

- esposizione: su un lato, ingresso da via Garibaldi;
- pareti: in muratura di pietrame grossolanamente squadrato, prive di intonaco;
- pavimenti: mattonelle in graniglia di marmo;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: porta in legno;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico principale: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=4,00 mt circa;
- condizioni generali dell'appartamento: Scadenti / da ristrutturare.

2.4. Breve descrizione della zona --- corpi A – B – C – D

La zona nel quale si inserisce l'intero fabbricato, di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è ubicata nella periferia Est del comune di Villarosa, in una zona caratterizzata prevalentemente da edifici plurifamiliari destinati ad abitazione.

2.5. Certificazioni energetiche --- corpi A – B – C – D

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica inerente in corpi A – B – C – D. Essendo le unità immobiliari ancora in corso di costruzione non viene eseguita la Attestazione di Prestazione Energetica per i corpi B – C – D, censiti ad abitazione.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti --- corpi A – B – C – D

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione degli impianti relativamente ai corpi A – B – C – D.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione di idoneità statica relativa relativamente ai corpi A – B – C – D.

Per quanto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione Edilizia n.14898/2001, da realizzarsi sull'immobile via Garibaldi nn.16, 18, 20 e via Stenditoi nn.2, 4, 6, è stata rilasciata da Genio Civile di Enna l'Autorizzazione Prot. n. 8034 dell'ottobre 2001

(all.6)

2.8. Descrizione sommaria del quartiere e zona --- corpo E

In Comune di Villarosa

Fascia/zona: Zona centrale dell'abitato del comune di Villarosa

Destinazione: Residenziale - Zona "A" del PRG di Villarosa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – esercizi commerciali

Urbanizzazioni: la zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di circa 300 mt si trovano tutti i servizi che offre il comune di Villarosa.

Principali collegamenti pubblici: Pullman di linea per il collegamento con Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Villarosa percorrendo la S.S. 121 dopo circa 10 km si arriva l'imbocco dello svincolo per l'autostrada A19, uscita Ponte cinque archi.

2.9. Caratteristiche descrittive esterne --- corpo E

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra rispetto alla via Genco da due elevazioni su via Butera e due elevazioni fuori terra da via Torregrossa. Il fabbricato è di vecchia costruzione realizzato in muratura di pietra squadrata, dalla tipologia costruttiva che presenta può considerarsi risalente in epoca antecedente agli anni '60 anche se l'ultima planimetria dichiarata in catasto risale al 1985.

- struttura: muratura ordinaria;
- facciate: in pietra a faccia vista;
- accesso: portone in legno da via Genco;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Scadenti / da ristrutturare;

2.10. Caratteristiche descrittive interne --- corpo E

CORPO E:

Abitazione civile al piano primo da via Genco n.35 (descrizione dell'u.i. al punto 1.1. E).

Appartamento:

- esposizione: su tre lati, via Genco, via Butera, via Torregrossa;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno ma tutte molto degradate;
- pavimenti: in mattonelle in graniglia di marmo;
- infissi esterni: in legno ed in alluminio preverniciato;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: con sanitari assolutamente non utilizzabili;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=3,00 mt circa;
- condizioni generali dell'attività commerciale: Scadenti / da ristrutturare.

2.11. Breve descrizione della zona --- corpo E

La zona nel quale si inserisce l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicata nel centro storico dell'abitato del comune di Villarosa, in una zona di antica edificazione, caratterizzata prevalentemente da edifici storici di civile abitazione e da attività commerciali.

2.12. Certificazioni energetiche --- corpo E

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.13. Certificazioni di conformità degli impianti --- corpo E

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti.

2.14. Certificazioni di idoneità statica --- corpo E

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione di idoneità statica relativa relativamente al corpo E.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/06/2025 e 01/12/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie ai signori [REDACTED] nella qualità di proprietario e [REDACTED] nella qualità di figlio del sig [REDACTED] è emerso che i beni descritti ai Corpi A - B - C - D - E, al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari;

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

corpo A: - via Stenditoi n. 4 P. T

corpo C: - via Garibaldi n. 18 P. T - 1

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

In forza di:

Atto di compravendita trascritta ai nn. 808/670 in data 27/01/2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 16/01/2004, numero di repertorio 22170/9939, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

corpo B: - via Stenditoi n.6 P. T - 1

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni

In forza di:

Atto di compravendita trascritta ai nn. 1579/1421 in data 22/02/1997, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 10/02/1997, numero di Rep. 11144 Racc. n.5038, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

corpo D: - via Garibaldi n.16 P. T

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni

In forza di:

Atto di compravendita trascritta ai nn. 1578/1420 in data 22/02/1997, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 10/02/1997, numero di Rep. 11144 Racc. n.5038, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

corpo E: - via Genco n.35 P. 1

Proprietà:

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/2

In forza di:

Atto di compravendita trascritta ai nn. 14378/12689 in data 23/12/2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 16/12/2003, numero di Rep. 22034/9871, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] con [REDACTED]; [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

corpo A: - via Stenditoi n. 4 P. T

corpo C: - via Garibaldi n. 18 P. T - 1

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 60/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà

- [REDACTED] - per la quota di 1/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 3/90 del Diritto di Proprietà

corpo B: - via Stenditoi n.6 P. T - 1

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] - per la quota di 1/2 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/2 del Diritto di Proprietà

corpo D: - via Garibaldi n.16 P. T

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] - per la quota di 2/10 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 2/10 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 2/10 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/10 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/10 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 2/10 del Diritto di Proprietà

corpo E: - via Genco n.35 P. 1

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] - per la quota di 1/3 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/3 del Diritto di Proprietà
- [REDACTED] - per la quota di 1/3 del Diritto di Proprietà

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) alla data del 24/03/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 05/03/2026 mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.7)** alla data del **05/03/2026** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta il 10/03/2021 ai nn. 1497/80, Formalità di Riferimento n.204 del 22/05/2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 14/05/2001, numero di repertorio 17554/2001 –

Importo Totale € 103.291,37 – Importo Capitale € 51.645,68 –

– a favore:

SANPAOLO IMI S.P.A. sede Torino (TO) cod. fisc. 06210280019,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

– contro:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Grava su:

– Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.16, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1

– Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.6, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4

Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta il 09/11/2023 ai nn. 8461/367, Formalità di Riferimento n.1162 del 23/12/2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Baresi Aldo di Enna (EN) del 16/12/2003, numero di repertorio 22035/9872 – Importo Totale € 220.000,000 – Importo Capitale € 110.000,000 – durata 10 anni

– a favore: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- contro:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

Ipoteca giudiziale – DECRETO INGIUNTIVO iscritta il 25/01/2012 ai nn. 1083/36, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Enna del 04/01/2010, numero di repertorio 420/2009 – Importo Totale € 237.000,000 – Importo Capitale € 167.281,91 –

- a favore:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

- contro:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.4, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 3
- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.6, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.18, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 5
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.16, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1
- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in datarep.

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

- **Pignoramenti**

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 08/07/2014 ai nn. 5125/4256, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Enna (EN) del 16/06/2014, numero di repertorio 1106/2014

- a favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) cod. fisc. 00884060526,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 24/12/2015 ai nn. 9193/7522, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Enna (EN) del 10/11/2015, numero di repertorio 1375

- a favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) cod. fisc. 00884060526,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

[REDACTED]

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 24/03/2025 ai nn. 2083/1801, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Enna (EN) del 20/02/2025, numero di repertorio 158

- a favore:

EVOLVE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) cod. fisc. 05156080268,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.4, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 3
- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.6, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.18, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 5
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.16, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1
- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

• **Altre trascrizioni**

Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritta il 26/07/2012 ai nn. 5905/4995, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Enna (EN) del 26/06/2012, numero di repertorio 144/12

- a favore:

[REDACTED]

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà

[REDACTED]

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà

[REDACTED]

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà

[REDACTED]

per la quota di 1/8 del diritto di proprietà

- contro:

[REDACTED]

per la quota di 4/8 del diritto di proprietà

Grava su:

- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.4, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 3
- Unità immobiliare in Villarosa via Stenditoli n.6, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 4
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.18, P. T – 1 – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 5
- Unità immobiliare in Villarosa via Giuseppe Garibaldi n.16, P. T – Fg. 19 Part. 2236 Sub. 1
- Unità immobiliare in Villarosa via Genco n.35, P. 1 – Fg. 19 Part. 1171 Sub. 9 e Fg. 19 Part. 1173 Sub. 4 graffate.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6.1. Spese di gestione condominiale

Non risultano spese condominiali non pagate.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

.....

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata al comune di Villarosa in data 01/12/2025, è stato possibile reperire la documentazione e i provvedimenti edilizi riferiti agli immobili oggetto della procedura di seguito specificati:

Corpi A – B – C – D

La costruzione del fabbricato situato tra via G. Garibaldi e via Stendittoi risulta risalente in epoca antecedente al 1940 e ciò è dimostrato dalla data di presentazione delle planimetrie catastali vigenti in atti.

Il fabbricato risulta essere situato in zona A del vigente P.R.G. del comune di Villarosa. A seguito di richiesta di Autorizzazione Edilizia, del 05/11/2001 in ditta [REDACTED], per lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell'intero fabbricato sito in via Giuseppe Garibaldi n.16 – 18 – 20 e via Stendittoi n.2 – 4 – 6, in cui era stata emessa dal comune di Villarosa ordinanza di sgombero n.46 del 30/09/2000, è stata rilasciata dal comune di Villarosa l'Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14898/2001 e dal Genio Civile di Enna Autorizzazione Prot. n.8034 del 31/10/2001.

Da quanto emerso dal sopralluogo i lavori sono stati iniziati ma non sono ancora conclusi, pertanto, visto che i lavori sono stati regolarmente autorizzati, l'immobile può considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico.

Corpo E

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sito in via Genco n.35 P.1 non è stato possibile risalire all'epoca della realizzazione, in quanto all'ufficio tecnico del comune di Villarosa non è stata reperita alcuna documentazione, la data di presentazione della planimetria catastali vigente in atti è del 15/04/1985.

Il fabbricato risulta essere situato in zona A del vigente P.R.G. del comune di Villarosa. Da quanto emerso dal sopralluogo, con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al primo piano, risultano alcune difformità, e precisamente la chiusura di una porta interna al vano scala condominiale che dà accesso ai vani di pertinenza situati al P.T, la trasformazione di una finestra in porta in uno dei due vani di pertinenza al P. T per realizzare l'accesso da via Genco.

l'immobile non può considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.6)

Per il fabbricato situato tra via G. Garibaldi e via Stenditoi Corpi A – B – C – D

- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14898/2001

7.2. - Conformità edilizia

Corpi A – B – C – D

Come descritto al punto 7, dal sopralluogo effettuato in data 20/06/2025 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villarosa, si è potuto accertare che i lavori di manutenzione straordinaria sono stati regolarmente autorizzati con l'Autorizzazione Edilizia Prot. n. 14898/2001, pertanto le unità immobiliari possono considerarsi conformi alle planimetrie allegate al progetto.

Corpo E

Come descritto al punto 7, dal sopralluogo effettuato in data 01/12/2025, si è potuto accertare che l'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale vigente in atti e non può considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico.

Le difformità consistono nella chiusura di una porta interna al vano scala condominiale che dà accesso ai vani di pertinenza situati al P.T, la trasformazione di una finestra in porta in uno dei due vani di pertinenza al P. T per realizzare l'accesso da via Genco.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante:

- Autorizzazione del Genio Civile di Enna per l'apertura di un vano porta su via Genco
- S.C.I.A. in sanatoria per l'apertura di un vano porta su via Genco e la chiusura della porta di accesso dal vano scala condominiale ai vani accessori al P.T

Costi stimati:

- Diritti di segreteria per richiesta di autorizzazione al Genio Civile di Enna e marche da bollo circa 82,00 Euro
- Diritti di segreteria per S.C.I.A. e per S.C.A. e marche da bollo circa 200,00 Euro
- Sanzione Art.36 bis D.P.R. n.380/2001 – 516,00 Euro
- Competenze Tecniche per redazione di Calcoli Strutturali, S.C.I.A. e S.C.A. 3.000,00 euro compreso IVA e Cassa Previdenziale.
- Adeguamenti strutturali per la realizzazione della cerchiatura di sostegno, per l'apertura del vano porta su via Genco 3.500,00 euro circa compreso IVA.

Costo stimato complessivo per conformità edilizia 7.300,00 Euro circa

7.3. - Conformità catastale (all.4)

Corpi A – B – C – D

Allo stato attuale non si può definire la conformità catastale delle unità immobiliari perché i lavori di manutenzione straordinaria degli immobili non sono ancora stati conclusi e gli stessi risultano mancanti di alcune parti strutturali e di definizione dei vani interni. Inoltre risultano difformità tra le planimetrie catastali del 1940 con le planimetrie dei disegni di rilievo (elaborato 2 del progetto) di cui non si può risalire all'epoca della loro realizzazione.

Le nuove planimetrie delle singole unità immobiliari dovranno essere depositate al N.C.E.U. al termine dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'Autorizzazione rilasciata dal comune di Villarosa.

Corpo E

Al sopralluogo si è potuto accertare che l'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale vigente in atti.

Le difformità consistono nella chiusura di una porta interna al vano scala condominiale che dà accesso ai vani di pertinenza situati al P.T, la trasformazione di una finestra in porta in uno dei due vani di pertinenza al P. T per realizzare l'accesso da via Genco.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante:

- Redazione della nuova planimetria catastale (pratica DOCFA)

Costo stimato: 700,00 €

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene calcolata considerando la planimetria dell'immobile, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

Corpo A

Fg. 19, Part. 2236, Sub. 3, Consistenza 37 mq, superficie Totale 37 mq

Corpo B

Fg. 19, Part. 2236, Sub. 4, Categoria A/5, Consistenza 2,5 vani, superficie Totale 83 mq, superficie Totale escluse aree scoperte 83 mq

Corpo C

Fg. 19, Part. 2236, Sub. 5, Categoria A/5, Consistenza 3 vani, superficie Totale 112 mq, superficie Totale escluse aree scoperte 112 mq

Corpo D

Fg. 19, Part. 2236, Sub. 1, Categoria A/5, Consistenza 1,5 vani, superficie Totale 83 mq,

Corpo E

Fg. 19, Part. 1171, Sub. 9, Fg. 19, Part. 1173, Sub. 4, Categoria A/2, Consistenza 7 vani, superficie Totale 163 mq, superficie Totale escluse aree scoperte 161 mq

9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima **sintetico comparativo** tenendo conto, nella valutazione degli immobili censiti al catasto urbano, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

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, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI DESUNTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: Enna

Comune: Villarosa

Fascia/Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 295 / prezzo max 435 (Euro/mq)

- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 200 / prezzo max 295 (Euro/mq)

- Tipologia: Autorimesse
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 210 / prezzo max 315 (Euro/mq)

VALORI DEGLI IMMOBILI RICAVATI DALLE INDAGINI DI MERCATO

- destinazione residenziale - Appartamenti ubicati in zona periferica - comparabili

- Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

Valore di mercato prezzo min. 100 / prezzo max. 150 (Euro/mq)

- Abitazioni di tipo civile

Valore di mercato prezzo min. 400 / prezzo max. 680 (Euro/mq)

- Autorimessa – Valore di mercato prezzo min. 210 / prezzo max 315 (Euro/mq)

9 3. Valutazione

Per la stima degli immobili viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Villarosa (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

CORPO A

- Quotazione media di mercato _____ 265 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 37 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		265,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,98
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,87
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,95
C. produttive	Kpr	0,98
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,79377
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	210,349

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Appartamento	C/6	mq 37	€/mq 210,349	€ 7.783,013

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 7.800,00 in cifra tonda

CORPO B

- Quotazione media di mercato _____ 125 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 83 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		125,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,00
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	125,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Autorimessa	A/5	mq 83	€/mq 125,00	€ 10.375

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 10.500,00 in cifra tonda

CORPO C

- Quotazione media di mercato _____ 125 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 112 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		125,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,10
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,08
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,188
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	148,50

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/5	mq 112,00	€/mq 148,50	€ 16.632,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 17.000,00 in cifra tonda

CORPO D

- Quotazione media di mercato _____ 125 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 83 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		125,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,10
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,10
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	137,50

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/5	mq 83,00	€/mq 137,50	€ 11.412,50

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 11.500,00 in cifra tonda

CORPO E

- Quotazione media di mercato _____ 540 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 163 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		540,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,90
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,80
C. produttive	Kpr	0,85
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,612
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	330,48

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/2	mq 163,00	€/mq 330,48	€ 53.868,24

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 54.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia e strutturale (Ammissibilità delle opere realizzate G.C. - S.C.I.A. in sanatoria e S.C.A.) e per i lavori di adeguamento, dette spese ammontano complessivamente a circa € 7.300,00, inoltre bisogna decurtare le spese relative alla pratica catastale DOCFA che ammontano a circa 700,00 €.

Le suddette spese ammontano complessivamente a circa € 8.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA CON SUDDIVISIONE PER LOTTI

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI €	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	PROPRIETA' E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
LOTTO 1	CORPO A	46.800	-----	46.000	
	CORPO B				
	CORPO C				
	CORPO D				
LOTTO 2	CORPO E	54.000	8.000	46.000	
TOTALE		100.800		92.800	

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI €	SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO €
LOTTO 1	CORPO A-B-C-D	46.800	4.680	-----	42.120
LOTTO 2	CORPO E	54.000	5.400	8.000	40.600
TOTALE		100.800			82.720

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Trattandosi di diverse unità immobiliari censite al N.C.E.U. individuate univocamente in catasto, si ritiene più conveniente effettuare la vendita separatamente in due lotti, così come meglio esplicitati nella tabella riepilogativa del paragrafo 9.4.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

.....

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 06/03/2026

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza



ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURE CATASTALI
- 3) ESTRATTI DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIE CATASTALI
- 5) RILIEVO SU FOTO E PLANIMETRIE CATASTALI
- 6) ACCESSO AGLI ATTI UNITA' IMMOBILIARI VIA G. GARIBALDI VIA STENDITOI
- 7) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 8) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA U.I. VIA GENCO

