Ing. Alfio Di Costa
P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia
tel./fax 0935/630230 - cell. 336/400480
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930
p.e.c.: alfio.dicosta@pec.it
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 30/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Nunzio Noto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Intero fabbricato in Regalbuto a tre elevazioni fuori terra terra ed un piano seminterrato rispetto alla Via San Giovanni n. 18-18/A (quattro elevazioni fuori terra rispetto al Vicolo Salso n. 1), composto dalle tre seguenti unità immobiliari:
Sub 2 - Appartamento in Via San Giovanni n. 18 – piano primo
Sub 3 - Appartamento in Via San Giovanni n. 18/A – piani secondo e terzo
Sub 1 - Autorimessa in Vicolo Salso n. 1 – piano terra

FOTO ESTERNO

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto unico

- **Bene in Regalbuto via San Giovanni, 18**
  Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
  Dati Catastali: foglio 90, particella 18, subalterno 2,
- **Bene in Regalbuto via San Giovanni, 18/A**
  Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
  Dati Catastali: foglio 90, particella 18, subalterno 3,
- **Bene in Regalbuto vicolo Salso, 1**
  Categoria: C6 [Autorimessa]
  Dati Catastali: foglio 90, particella 18, subalterno 1.

Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo l'immobile era libero, in stato di fatiscenza e di abbandono ed inabitabile.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € …//……

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

LOTTO UNICO

(Intero fabbricato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Intero fabbricato nel Comune di Regalbuto (EN) composto dalle seguenti unità immobiliari:

- appartamento (part. 90/2) ad uso abitazione, via San Giovanni n. 18, posto al piano primo, composto da 3 vani;
- appartamento (part. 90/3) ad uso abitazione, via San Giovanni n. 18/A, posto al piano secondo e terzo, composto da 5,5 vani, due balconi ed un terrazzo;
- autorimessa (part. 90/1) vicolo Salso n. 1, posto al piano seminterrato rispetto alla via San Giovanni e piano terra rispetto al vicolo Salso.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di *** nata a *** il ***, CF: ***, coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto ed attualmente in regime di separazione dei beni, come si evince dalla Certificazione notarile e dalle visure catastali.

Eventuali comproprietari: …//……

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Regalbuto come segue: *(all. Visure e Planimetrie)*

Appartamento in Via San Giovanni n. 18

Intestati: ***

Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 90 part. 18 sub 2**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 52 (Totale escluse aree scoperte mq. 51), Rendita € 85,22

Indirizzo: Via San Giovanni n. 18 Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 01/02/2013 Pratica n. EN0018038 in atti dal 01/02/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 11254.1/2013)

Appartamento in Via San Giovanni n. 18/A

Intestati: ***

Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 90 part. 18 sub 3**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 79 (Totale escluse aree scoperte mq. 72), Rendita € 187,47

Indirizzo: Via San Giovanni n. 18/A Piano 2 - 3

Dati derivanti da: Variazione del 01/02/2013 Pratica n. EN0018040 in atti dal 01/02/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 11256.1/2013)

Autorimessa in Vicolo Salso n. 1

Intestati: ***

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 90 part. 18 sub 1**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq., Superficie catastale mq. 44, Rendita € 35,12

Indirizzo: Vico Salso n. 1 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 01/02/2013 Pratica n. EN0018036 in atti dal 01/02/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 11252.1/2013)

1.4. Coerenze

Via San Giovanni per due lati – Vicolo Salso – Proprietà aliena.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

……//……

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Regalbuto

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. La zona è ben servita e collegata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. Foto)*

Edificio a tre elevazioni fuori terra terra ed un piano seminterrato rispetto alla Via San Giovanni n. 18-18/A (quattro elevazioni fuori rispetto al Vicolo Salso n. 1) costruito negli anni trenta del secolo scorso

- struttura: muratura in pietra varia e calce e mattoni in laterizio;
- facciate: rustiche;
- accesso: portoncino in legno fatiscente;
- scala esterna: non è stato possibile accedere in mancanza della presenza della proprietaria ed anche in considerazione dello stato fatiscente in cui si trova l'immobile;
- condizioni generali del fabbricato: fatiscenti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. Foto)*

Abitazione di tipo popolare (sub 2), posta al piano primo, composta da tre 3 vani catastali.

Abitazione di tipo popolare (sub 3), posta al piano secondo e terzo, composta da 5,5 vani catastali, due balconi ed un terrazzo;

Autorimessa (sub 1), posta al piano seminterrato rispetto alla Via San Giovanni e piano terra rispetto al Vicolo Salso.

Non è stato possibile accedere in mancanza della presenza della proprietaria ed anche in considerazione dello stato fatiscente in cui si trova l'immobile.

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona centrale-residenziale. La zona è ben servita e collegata ed è provvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica e, a parere dello scrivente, non è necessaria essendo l'immobile in stato di fatiscenza elevata e di inabitabilità.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

……//……

2.7. Certificazioni di idoneità statica

……//……

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/06/2025, non è stato possibile accedere ai beni in mancanza della presenza della proprietaria ed anche in considerazione dello stato di fatiscenza elevata in cui si trova l'immobile pignorato ***(all. Verbale di sopralluogo e Foto)***.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura che allo stato attuale è in stato di abbandono e di fatiscenza elevata.

4 PROVENIENZA (*all. Certificazione Notarile ed Ispezioni ipotecarie)*

4.1. Attuali proprietari

*** - proprietà per la quota di 1/1 dal 17/05/2005

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Spagnuolo Giacomo in data 17/05/2005 rep. nn. 2334/994 trascritto in data 26/05/2005 ai nn. 6222/3879 per la quota di ½ del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, da *** ed in forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Laura Messina in data 27/02/2004 rep. nn. 27408/5051 trascritto in data 22/03/2004 ai nn. 3076/2424 per la quota di ½ del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, da ***, ***, *** e ***.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di *** nata a *** il *** e di *** nato a *** il ***, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, per acquisto con atto in autentica Notaio Messina Laura di Nicosia in data 27/02/2004 rep. 27408/5051, trascritto il 22/03/2004 ai nn. 3076/2424.

- Con atto a rogito Notaio Spagnuolo Giacomo di Arezzo in data 17/05/2005 rep. 2334/994, trascritto il 26/05/2005 ai nn. 6222/3879 il Sig. *** ha venduto a ***, nata a *** il ***, la propria quota di ½ del bene oggetto di procedura, in regime di separazione dei beni.

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. Certificazione Notarile – Ispezioni ipotecarie)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 09/05/2025 e dalle verifiche effettuate dallo scrivente 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. Ispezioni ipotecarie)***) alla data del 28/08/2025, si evince:

- **Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo** iscritta il 19/03/2010 ai nn. 2705/405 derivante da atto giudiziario per Tribunale di Arezzo in data 12/11/2009 rep. 1754

  a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino c.f. 00799960158

  contro *** nata a *** il ***

  Importo ipoteca € 25.000,00 di cui € 14.657,28 di capitale

  Grava sugli immobili oggetto di CTU, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, siti nel comune di Regalbuto ed iscritti al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 90 part. 18 sub 1-2-3.

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 14/04/2025 rep. 326 trascritto in data 08/05/2025 ai nn. 3397/2985 contro *** nata a *** il *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in favore di Evolve SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05156080268.

- **Altre trascrizioni**

  ……//……

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata negli anni trenta. Il piano terra (Sub 1) ed il primo piano (Sub 2) risultano catastati già nel 1939, come si evince dalle planimetrie. I piani secondo e terzo (entrambi Sub 3) risultano catastati nel 1955, come si evince dalle planimetrie. In data 25/06/1957 è stata rilasciata la Licenza di costruzione n. 3467 relativa al progetto per opere di ricostruzione e dalla quale si evince che è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 23/05/1959.

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. Licenza edilizia e Progetto)*:

Licenza di costruzione n. 3467 del 25/06/1957 dalla quale si evince che è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 23/05/1959.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo risultava impossibile verificarne la conformità in considerazione dello stato di fatiscenza elevata in cui si trova l'immobile pignorato e, da quel poco che si è potuto vedere, si sono notati dei crolli parziali dei solai

7.3. Conformità catastale

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

Al sopralluogo risultava impossibile verificarne la conformità e, da quel poco che si è potuto vedere, si sono notati dei crolli parziali dei solai.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata rilevata dalle visure catastali come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento (sub 2)	mq.	52	100%	52
Appartamento (sub 3)	mq.	79	100%	79
Autorimessa (sub 1)	mq.	44	100%	44
		175,00		**175,00**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

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

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne e dello stato manutentivo pessimo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene 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. La valutazione tiene conto dello stato di degrado e fatiscenza del fabbricato e degli oneri necessari alla demolizione e ricostruzione dello stesso che allo stato attuale è inagibile ed inabitabile. Pertanto, viene valutato per la sua capacità edificatoria e di eventuale sfruttamento della volumetria esistente.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Comune: Regalbuto

Fascia/Zona: B1/Centrale

Valore mercato prezzo min. 430,00 / prezzo max. 640,00 (Euro/mq) Abitazioni civili
Valore mercato prezzo min. 300,00 / prezzo max. 440,00 (Euro/mq) Abitazioni di tipo economico
Valore mercato prezzo min. 250,00 / prezzo max. 370,00 (Euro/mq) Autorimesse

Valore di locazione prezzo min. 1,6 / prezzo max. 2,4 (Euro/mq x mese) Abitazioni civili
Valore di locazione prezzo min. 1,0 / prezzo max. 1,5 (Euro/mq x mese) Abitazioni di tipo economico
Valore di locazione prezzo min. 1,0 / prezzo max. 1,5 (Euro/mq x mese) Autorimesse

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Valore area edificabile

Superficie area	Valore mq.	Valore Complessivo area
mq 80	€ 350,00	€ 28.000,00

Valore immobile

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare (sub 2)	A4	mq 52,00	€ 160,00	€ 8.320,00
Abitazione di tipo popolare (sub 3)	A4	mq 79,00	€ 160,00	€ 12.640,00
Autorimessa (sub 1)	C6	mq 44,00	€ 160,00	€ 7.040,00
				€ 28.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

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

Valore Lotto unico

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 2.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative €……//…….

Prezzo base d'asta Lotto unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 25.200,00 in c.t. € 25.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato: € ….//……..

Come detto sopra, la valutazione tiene conto dello stato di degrado e fatiscenza del fabbricato e degli oneri necessari alla demolizione e ricostruzione dello stesso che allo stato attuale è inagibile ed inabitabile. Pertanto, viene valutato per la sua capacità edificatoria e di eventuale sfruttamento della volumetria esistente.

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

……//……..

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

……//……..

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

---

Il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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: 03/09/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Alfio Di Costa

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
DR. ING. DI COSTA ALFIO N.249

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo

2) Foto esterne ed interne

3) Certificazione Notarile

4) Ispezioni ipotecarie

5) Licenza di costruzione e progetto

6) Visure catastali

7) Planimetrie catastali

8) Copia privacy della CTU

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

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

Firmato Da: DI COSTA ALFIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 211a24

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