



Tribunale Ordinario di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N.R.G 32/2025

Creditore Procedente: Brenta SPV S.r.l.

Debitore esecutato: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Comune di ENNA

Fabbricato in N.C.E.U. Fg. 37 part. 924 sub 3



Enna, 23/08/2025

Il tecnico
(Dott. ing. Emiliano Lo Giudice)



TRIBUNALE CIVILE DI ENNA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott. Nunzio

Noto in merito al giudizio numero R.G. 32/2025 – CREDITORE Brenta

SPV S.r.l. contro [REDACTED]

Premessa. A seguito dell'Ordinanza del 29/05/2025 del G.E. dott. Nunzio Noto, il sottoscritto, dott. ing. Emiliano Lo Giudice, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna - sez. A - n° 873, viene nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al **Lotto Unico**, che si articola nei seguenti paragrafi:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.
2. DESCRIZIONE DEL BENE.
3. STATO OCCUPATIVO.
4. PROVENIENZA.
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.
8. CONSISTENZA.
9. STIMA.
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Dati Catastali

- CORPO UNICO

Immobile in Enna, Via Villapriolo n. 14 Piano T-1.

Categoria: A4 - Abitazioni di tipo popolare.

Dati Catastali: Foglio 37, particella 924, Subalterno 3.

Stato occupativo

Occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 132.672,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**➤ CORPO UNICO****1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Enna, via Villapriolo n.14 casa singola ad uso abitazione distribuita su due livelli T-1, consistenza 9 vani, superficie totale 179mq escluso aree scoperte 169mq.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di:

- a. [REDACTED] nato ad Enna il [REDACTED].

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (Allegato 03: Visura Catastale)

Intestati:

- a. [REDACTED]
[REDACTED] 0. Diritto di Proprietà per 1/1.

Dati identificativi:

Comune di Enna (C342) (EN)

Foglio 37 Particella 924 Subalterno 3

Indirizzo: VIA VILLAPRIOLO n. 14 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 390,44 Categoria A/4, Classe 3,

Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 179 m²

Totale escluse aree scoperte: 169 m²

Dati derivanti da:

- Variazione del 24/09/2013 Pratica n. EN0117421 in atti dal
24/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.
71674.1/2013).

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

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 km svincolo di Enna della A19 - Palermo-Catania (tempo di percorrenza stimato pari a 12 minuti).

Collegamenti pubblici garantiti dalle compagnie di pullman operanti nella zona con fermata nelle vicinanze dell'abitazione.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Casa singola in complesso a schiera distribuita su un livello al piano primo posta tra la via Villapriolo e la via Giordano costruito in parte in data antecedente al 1° settembre 1967 ed ultimato nel 2005 con la chiusura di un terrazzo con trasformazione in abitativo:

- struttura: mista muratura e intelaiata;
- facciata esterna in normali condizioni;
- accesso all'u.i. da via Villapriolo al piano terra;
- scala interna: a due rampe con rivestimento in granigliato;
- ascensore: non presente, realizzabile esternamente;
- condizioni esterne generali dello stabile: necessita di manutenzione ordinaria.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, distribuita su un due livelli, al piano primo si sviluppa l'intera abitazione con accesso da piano terra avente un corridoio d'ingresso con vano scala che porta al piano superiore e due ripostigli sempre al piano terra. Al piano primo è possibile accedere dal piano terra, come detto, con accesso da via Villapriolo ove si trova un corridoio da accesso che serve anche d'accesso all'autorimessa posta al piano terra (non oggetto di pignoramento) e al vano scala che porta esclusivamente al piano primo (abitazione). Dalla scala al piano primo si ha accesso ad un disimpegno da cui sulla destra si accede alla zona giorno con ampio salone, cucina, doppio servizio ed una camera mentre sulla sinistra si accede alla zona notte dove si trova subito un ampio disimpegno da cui si accede a tre camere da letto ed un servizio igienico.

Sinteticamente così descritto

- Esposizione: su tre lati;

- porte d'accesso: in alluminio, non a taglio termico;
- pareti interne in parte rivestite con carta da parati altre tinteggiate;
- infissi esterni: telaio in alluminio non taglio termico con cassonetto e serrande in pvc;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia funzionante;
- impianto idrico: sottotraccia funzionante sicuramente risalente all'anno della realizzazione;
- impianto termico: presenza di caldaia a metano installata al piano terra in terrazzo su altro subalterno, elementi radianti per ogni vano, installata all'incirca nell'anno 2000, assenza di libretto degli impianti e di manutenzione, come dichiarato non allacciato alla rete pubblica di approvvigionamento del metano;
- condizionamento: presenza di n.1 condizionatori di vecchia installazione non funzionante;
- acqua calda sanitaria: caldaia a metano;
- servizi igienici: n.2 in discrete condizioni;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in scarse condizioni di conservazione.

2.4 Breve descrizione della zona

Zona urbana, situata ad Enna Alta nelle vicinanze del centro, di tipo residenziale servita da scuole, attività commerciali e uffici pubblici.

2.5 Certificazione energetica

L'immobile risultava sprovvisto di certificazione energetica, pertanto si è provveduto alla redazione (**Allegato 06: A.P.E.**).

Da calcolo secondo le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare al DM 26/6/09 e al DM 26/6/15 che si sovrappongono e in parte si integrano tra loro, per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica elaborato dal sottoscritto restituisce una prestazione energetica globale di classe G con un valore di 268,18 [Kw/m² anno].

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile risulta sprovvisto di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

2.7 Certificato di abitabilità

L'immobile risulta dotato di Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità rilasciata nel 2004, successivamente sono intervenute modifiche con concessione edilizia n.94 del 2005 tali da richiederne nuovamente autorizzazione, con eventualmente presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di tecnico abilitato.

2.8 Certificato di idoneità statica

Parere favorevole del Genio Civile di Enna datato 22/10/1992 prot. n.9106 allegato alla concessione edilizia in sanatoria e successivo deposito dei calcoli per concessione edilizia n.94 del 2005.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30.06.2025 (**Allegato 02:** Verbale di primo accesso ed inizio operazioni peritali), l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato il quale ha consentito l'accesso all'abitazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

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

4.2. Atto di provenienza

1. Atto di accettazione di eredità, stipulato dal notaio Dott. Guglielmo La Fata, del 21/05/1980 rep.n. 1266, registrato in data 27/05/1980 al numero 2989. (**Allegato 07.1**)
2. Atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Aldo Barresi del 12/03/2002 rep.n.19139 registrato in Enna il 02/04/2002 al n.628.

Relativo ad una porzione di terreno di proprietà del comune di Enna su cui fu edificato il fabbricato. (**Allegato 07.2**)

4.3. Precedente proprietario

Immobile e parte del terreno su cui il signor [REDACTED] ha edificato acquisita giusto atto di accettazione di eredità in morte della madre signora [REDACTED] (Den.n.541 vol.296 del 07/07/1980 Ufficio di Registro di Enna).

Porzione di terreno acquisita dal comune di Enna secondo giusto atto di compravendita sopra descritto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna più estrazione di note al ventennio, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, se nonché

- atto di pignoramento immobiliare, oggetto della presente relazione, del Tribunale di Enna del 14 aprile 2025, Repertorio n. 380, trascritto ad Enna giorno 14 maggio 2025 al n. 3080.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingintivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Enna Rep.n.261 del 28/08/2020 iscrizione del 08/02/2023 Reg. Particolare 52 Registro Generale 1025.

(**Allegati 08** : Ispezione Ipotecaria).

6. CONDOMINIO

Non si tratta di appartamento in condominio.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Da verifica eseguita con i titoli edilizi e atti catastali estratti dal portale dell'Agenzia delle Entrate l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

(**Allegato 09** – Pratiche Edilizia Comune di Enna)

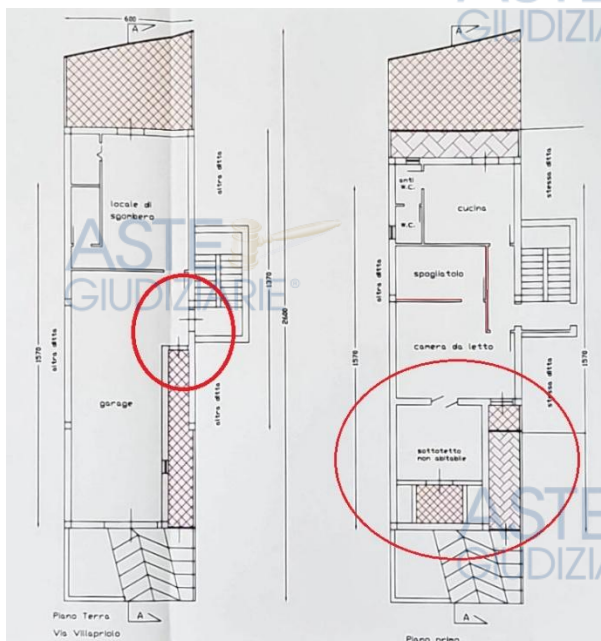
Le pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Enna sono:

- Concessione edilizia n.94 rilasciata in data 03 novembre 2005, pratica edilizia n.2004/531. (**Allegato 09.1**)
- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità pratica n.403/04 rilasciata il 20 marzo 2004. (**Allegato 09.2**)
- Concessione edilizia in sanatoria n.1293/2003 rilasciata in data 13 febbraio 2004. (**Allegato 09.3**)
- Concessione edilizia n.99/83 rilasciata in data 12 aprile 1983, pratica edilizia n.20/81. (**Allegato 09.4**)

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'immobile non risulta conforme in quanto, facendo riferimento all'ultima pratica edilizia (concessione edilizia n.94/2005) risultano delle opere interne non eseguite rispetto agli elaborati grafici dello stato di progetto. Inoltre risultano anche delle difformità su prospetto lato via Villapriolo e sulla chiusura del terrazzo stesso lato.

Inoltre anche la porzione di fabbricato al piano terra facente parte del subalterno 3 risulta difforme, nello specifico la porta d'accesso al corridoio risulta avanzata e non risulta rappresentato correttamente il disimpegno che porta al vano scala.



Per sanare la situazione riscontrata, è necessaria una Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le opere di cui all'art.36-bis.

La stima omnicomprensiva per la P.d.C. in sanatoria ammonta indicativamente a circa € **3.150,00** così ripartiti: € 1.000,00 per il contributo di costruzione, € 150,00 diritti di segreteria ed indicativamente € 2.000,00 circa per l'onorario del tecnico incaricato.

7.3.Conformità catastale

Le planimetrie catastali ottenute da consultazione telematica Sister per l'immobile di cui al fg.37 part. 924 sub. 3 risulta non conforme. A seguito del P.d.C. in sanatoria è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con la compilazione e la presentazione del DOCFA all'Agenzia del Territorio di Enna. Bisognerà tener conto delle spese per il deposito della pratica (70 euro per gli immobili a destinazione ordinaria) e di quelle relative all'onorario del tecnico incaricato del rilievo da aggiungersi alla cifra di cui al punto precedente. Per l'aggiornamento catastale si considera un costo omnicomprensivo di circa € **570,00**.

8. CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa della casa singola ad uso residenziale, è stata calcolata sulla base delle linee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come di seguito riportato.

Fg. 37 part.604 sub. 3	Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff. (%)	Superficie omogeneizzata
	superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	mq	198	100%	198

Pertinenze comunicanti con vani principali e accessori : Cantina direttamente comunicante con i vani	mq	7	50%	3,5
Pertinenze comunicanti con vani principali e accessori : Balconi	mq	12	30%	3,6
TOTALE m²				205,1

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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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.

9.2. Fonti d'informazione

Per la valutazione dell'immobile, come dato di partenza, si è consultato il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale mostra i dati medi delle compravendite nell'area d'interesse aggiornati al secondo semestre 2024.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO%20SICILIA-VIALE%20DIAZ-

VIALE%20DELLA%20PROVINCIA-VIA%20TRIESTE-VIA%20LIBERTÀ-VIALE%20IV%20NOVEMBRE

Codice zona: 1

Microzona: 1

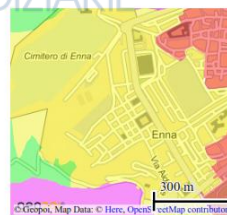
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	770	L	2,1	3,1	L
Autotimesse	Normale	400	600	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	400	600	L	2	3	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



9.3.Valutazione

La casa è in categoria A/4 di tipo economico, verrà considerata come tale in quanto l'abitazione è realizzata con materiali da costruzione e rifiniture di basso costo ed inoltre realizzato con rifiniture semplici con materiali di media qualità pertanto considerando lo stato di conservazione, esposizione, posizione, prestazioni energetiche, l'anno di edificazione e la posizione si è considerato un valore di mercato pari a 700 €/m².

9.4.Adeguaenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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. Inoltre si decurta dal valore ricavato le spese stimate al capitolo precedente per l'adeguamento urbanistico e catastale. Pertanto si ottiene:

Valore di mercato stimato	143 570,00 €
Decurtazione del 5% per assenza di garanzia per i vizi	7 178,50 €
Spese tecniche e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile	3 720,00 €
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni	132 672 €

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

L'immobile non risulta locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

E' opportuno procedere alla vendita del solo lotto non essendo divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

Il sottoscritto Ing. Emiliano Lo Giudice 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

Piazza Armerina, 23/08/2025

Il Tecnico

(dott. Ing. Emiliano Lo Giudice)



ALLEGATI

- **Allegato 01** – Decreto di nomina e mandato e giuramento
- **Allegato 02** – Verbale inizio operazioni peritali
- **Allegato 03** - Visura catastale
- **Allegato 04** – Planimetria catastale
- **Allegato 05** - Documentazione Fotografica
- **Allegato 06** – Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 07** – Titoli di provenienza
- **Allegato 08** - Ispezione Ipotecaria
- **Allegato 09** – Pratiche edilizie
- **Allegato 10** – Copia Privacy dell'elaborato di stima