

STUDIO DI INGEGNERIA

ALBERTO FONTE
VIA CASTAGNA n. 6
94100 ENNA
ingalbertofonte@gmail.com



RELAZIONE DI STIMA

Oggetto	Tribunale di Enna
	Sezione Civile
	Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G.Es. Imm.
	Relazione dell'Esperto

Creditore Procedente	[REDACTED]
Debitore Esecutato	[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa ANTONELLI Sara
Custode Giudiziario	Avv. TOSCANO Vincenzo
Esperto	Ing. FONTE Alberto

TRIBUNALE DI ENNA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G.Es. Imm.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ANTONELLI Sara

Relazione di stima dell'esperto

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare

n. **49/2020** R.G.Es.Imm.

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore Esecutato

[REDACTED]

***** 000000000000000000 *****

1. INTRODUZIONE

Con ordinanza del **28 febbraio 2022** il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Antonelli, ha nominato il sottoscritto, Ing. Fonte Alberto, esperto nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 49/2020 R.G. Tribunale di Enna, invitandolo a prestare giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c., mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina.

Con il medesimo provvedimento il Giudice assegnava all'esperto il quesito allegato al verbale del 02/02/2022 e disponeva che l'esperto si sarebbe dovuto attenere alle istruzioni di cui al provvedimento del 02/02/2022.

Accettazione e giuramento che lo scrivente depositava telematicamente in data **02 marzo 2022.**

Non avendo potuto depositare telematicamente l'elaborato peritale entro il termine concesso con l'ordinanza di nomina, ma prima ancor dello spirare dello stesso, lo scrivente chiedeva all'Illustrissimo Signor Giudice una proroga di 45 giorni per il deposito della perizia di stima. Proroga che veniva accollata all'udienza del 01 luglio 2022.

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna
PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

2. QUESITO POSTO DAL GIUDICE

Con verbale di udienza del **02 febbraio 2022** il Giudice conferiva all'esperto il seguente incarico, disponendo che di attenersi nell'esposizione dei risultati della sua indagine al **modello di seguito riportato**, con omissione di ogni indicazione superflua in relazione alle finalità della stima (quale quella delle parti della procedura, degli interventi ecc)

- A) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire entro 45 giorni dalla comunicazione dell'incarico;
- B) esamini l'atto di pignoramento e la documentazione ipo catastale (o la relazione notarile sostitutiva) depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari;
- C) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**, se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

certificato di stato civile dell/gli esecutato/i e

qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione,

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima),

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente,

b) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche,
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione,

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria,

vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

- b) *l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- c) *eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*
- d) *solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;*

in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- *in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- *ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- *in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

- a) *indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;*
- b) *indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:*
 - *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
 - *decurtazioni relative a:*
 - *spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*

- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicare sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

- che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti.

3. RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE

Per un'ordinata risposta al quesito formulato dal Giudice e, su conforme istruzione dello stesso, per l'esposizione dei risultati dell'indagine ci si attiene al modello riportato nell'ordinanza di nomina.

INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pietraperzia, via Marconi n. 15, piano secondo

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **Foglio 32 particella 152, subalterno 6**

Corpo B

Beni in: Pietraperzia, via Calogero Bevilacqua Sindaco n. 6, piano terra

Categoria: C/6 [autorimessa/garage]

Dati Catastali: **Foglio 32 particella 152, subalterno 3**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava libero;

Corpo B: al sopralluogo l'autorimessa risultava utilizzata dalla signora [REDACTED].

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: Euro **40.796,70**

LOTTO 002

Dati Catastali

Beni in Pietraperzia, c.da Oliva s.n.c.:

Fabbricati:

Dati catastali

Foglio 38 particella 234 subalterno 1 Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico], Classe 1°, consistenza 4 vani, piano terra

Foglio 38 particella 420 Categoria C/2 [locale deposito, Classe 3°, Consistenza 18 mq.

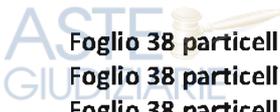
Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

Terreno agricolo:

Dati catastali



Foglio 38 particella 234 (Ente Urbano)
Foglio 38 particella 420 (Ente Urbano)
Foglio 38 particella 233 (are 5 ca.1)
Foglio 38 particella 418 (are 38 ca.85)

Stato occupativo

Al sopralluogo gli immobili, in uno al terreno agricolo circostante, risultavano utilizzati dalla signora 

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: Euro 49.822,08

LOTTO 003

Dati Catastali

Beni in Pietrapערzia

Terreno agricolo

Dati Catastali: **Foglio 39 particella 166** (are 1 ca.16)

Dati Catastali: **Foglio 39 particella 168** (are 14 ca.59)

Stato occupativo

Al sopralluogo il terreno identificato in Catasto Terreni al **Foglio 39 particella 166** risultava inglobato recintato (rispetto la strada di accesso) con altri terreni di proprietà di terze ditte, mentre il fondo agricolo identificato in Catasto Terreni al **Foglio 39 particella 168** risultava libero e incolto.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: Euro 7.7481,25

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

LOTTO 001
(appartamento con autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pietraperzia (EN) via Marconi n. 15 appartamento, a uso abitazione, posto al secondo piano, composto da due locali, oltre servizi, un balcone e una terrazza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (vedasi

Allegato 5 e Allegato 6)

Intestati [redacted] tà 1000/1000

dati identificativi: Foglio 52 particella 152 sub 6

dati classamento:

- * Rendita: Euro 159,07
- * Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani
- * Totale 83 mq. Totale escluso le aree scoperte 73 mq

Indirizzo: via Guglielmo Marconi n. 15, piano secondo

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 02/02/2015 protocollo n. EN0007669 in atti dal 02/02/2015 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 1988.1/2015)

Variazione Toponomastica del 30/09/2014 Pratica n. EN0098497 in atti dal 30/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47038.1/2014)

Variazione Toponomastica del 30/08/2004 Pratica n. EN0055836 in atti dal 30/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6218.1/2004)

Variazione Toponomastica del 30/08/2004 Pratica n. EN0055591 in atti dal 30/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5981.1/2004)

Variazione Toponomastica del 30/08/2004 Pratica n. EN0055369 in atti dal 30/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5762.1/2004)

Variazione Toponomastica del 30/08/2004 Pratica n. EN0055175 in atti dal 30/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5568.1/2004)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

1.4. Coerenze

A seguito della variazione del 02/02/2015 protocollo n. EN0007669 in atti dal 02/02/2015 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 1988.1/2015)

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

Non emergono discrepanze.

Corpo B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pietraperzia (EN) via Calogero Bevilacqua Sindaco n. 6 autorimessa ad uso deposito e posteggio auto, posta al piano terra, composta da un unico locale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (vedasi Allegato 5)

Intestati [redacted]
dati identificativi: Foglio 32 particella 152 sub 3

dati classamento:

- * Rendita: Euro 51,80
- * Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 17 mq

Indirizzo: via da denominare, piano terra

Dati derivanti da:	Variazione del 02/02/2015 Pratica n. EN0007666 in atti dal 02/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1985.1/2015)
	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
	Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

A seguito della variazione del 02/02/2015 protocollo n. EN0007666 in atti dal 02/02/2015 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 1985.1/2015)

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

Non emergono discrepanze.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Pietraperzia** (EN)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: scuole pubbliche, banca e locali commerciali

Principali collegamenti pubblici: SP 91 ed SP10

Collegamento alla rete stradale: SS191 circa 2 Km dal centro abitato

Collegamento alla rete autostradale: a circa 17 Km svincolo CALTANISSETTA

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (vedi Allegato 10.1)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni sessanta/settanta del secolo scorso. **struttura:** muratura e solai con putrelle di ferro e tavelloni;

- **facciate:** in muratura in parte a faccia vista e in parte con intonaco per esterni colore grigio, privo di finitura finale colorata;
- **portoncino** in ferro verniciato colore grigio;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in marmo;
- **ascensore:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile:** normali anche se necessita di interventi di manutenzione;

2.2 Caratteristiche descrittive interne (vedi Allegato 10.2)

Corpo A: abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo, composta da tre camere, cucina, bagno, corridoio di disimpegno. A servizio dell'appartamento sono presenti un balcone che aggetta sua via Calogero Bevilacqua Sindaco e una terrazza che affaccia su via Marconi. Inoltre, con accesso dal vano scala, vi è un ripostiglio di circa un metro quadrato.

Corpo B: vano autorimessa al piano seminterrato con ingresso dalla Via Calogero Bevilacqua Sindaco n. 6 composto da un unico locale.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di 1,60 m, così come in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno e nella cucina;

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

- infissi esterni: in alluminio con finitura finale di colore bianco, vetri e in alcune di esse sono presenti anche le avvolgibili in plastica con relativo cassonetto;
- porta d'accesso: in legno tamburato con serratura normale e pomello;
- porte interne: in legno tamburato e maniglia;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia privo di interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico sistemato all'interno del bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e piatto doccia;
- altezza dei locali: fino 3,30 m;
- condizioni generali dell'appartamento: **l'appartamento si presenta in precarie condizioni e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al momento del sopralluogo nessuno degli impianti era funzionante e il contatore della luce risultava staccato.**

Corpo B:

Autorimessa:

- esposizione: singola;
- pareti: allo stato grezzo e prive di alcuna finitura;
- pavimento: in battuto di cemento;
- infissi esterni: assenti;
- porta d'accesso: in ferro a tre ante per consentire l'ingresso di un'automobile all'interno dell'autorimessa. Non si rinviene affissa l'autorizzazione al passo carraio;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: assente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: assente;
- altezza dei locali: fino 2,60 m;
- condizioni generali dell'autorimessa: **l'autorimessa si presenta in precarie condizioni e necessita di molteplici lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al momento del sopralluogo non era presente alcun impianto.**

Si segnala che sulle pareti dell'autorimessa sono stati tassellati dei tubi di acqua che servono ad alimentare le unità immobiliari soprastanti (anche di proprietà di terze ditte estranee alla procedura esecutiva).

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

Pagina 12 di pag. 36

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ricade l'appartamento al secondo piano (rispetto la via Marconi) e l'autorimessa al piano terra (rispetto la via Bevilacqua Sindaco) si trova in zona baricentrica rispetto al centro abitato del Paese. E' posizionata lungo uno dei due assi viari principali del Comune e sono presenti attività commerciali, attività di bar, uffici privati, una scuola e la villa comunale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

L'appartamento risulta censito al Catasto Energetico al n.20220701-086015-10327 del 01/07/2022 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **295,74 kWh/m²**, come da certificazione redatta dallo scrivente.

Corpo B:

Per l'autorimessa non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13 maggio 2022, si è constatato che l'appartamento risulta libero e privo di qualunque suppellettile, mentre l'autorimessa **viene utilizzata dalla proprietaria** per riporvi masserizie.

All'interno del garage si rinviene un'autovettura (esclusa dalla procedura esecutiva che ci occupa) di proprietà del figlio della debitrice esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per l'appartamento non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile libero da cose e persone.

Non è stato necessario effettuare alcuna verifica presso l'Agenzia delle Entrate stante che le condizioni dell'appartamento (assenza di corrente elettrica) e la mancanza di suppellettili lo rendono inabitabile e denotano che lo stesso non è occupato da nessuno.

Per l'autorimessa non risultano contratti di locazione in essere essendo il locale utilizzato dalla debitrice esecutata e dalla propria famiglia.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
 09 marzo 1985 per atto di compravendita in autentica del Notaio Catti Salvatore di

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

Pietraperzia Rep. 926 Racc. 581, registrato a Enna il 21 marzo 1983 al n. 1676 serie 1° e ivi trascritto il 21 marzo 1983 al n. 2896/2741.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era sempre [redacted] per la quota di 1/1 – per acquisto con atto in autentica del Notaio Catri Salvatore di Pietraperzia Rep. 926 Racc. 581, registrato a Enna il 21 marzo 1983 al n. 1676 serie 1° e ivi trascritto il 21 marzo 1983 al n. 2896/2741.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [redacted] Notaio in **Corleone** (PA) alla data del **20 gennaio 2021**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 05/06 maggio 2022 e dalla documentazione consegnata dal Comune di Pietraperzia in data 09 giugno 2022, si evince:

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

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

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

• ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il **15/10/2010** ai nn. 379/23. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] con sede in Troina (EN) in data **13/10/2010** rep.18255/8064 a favore di [redacted] in sede [redacted] cod. [redacted]

[redacted] quale debitore non datore di ipoteca. Importo ipoteca € 306.000,00 di cui € 153.000,00 di ipoteca capitale. Durata del vincolo 15 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• PIGNORAMENTI

Pignoramento del 07/09/2020 rep. 457 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, **trascritto il 14/01/2021** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena

proprietà in favore di

- **ALTRE TRASCRIZIONI**
Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da nessun amministratore condominiale.
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non esistono tabelle millesimali.
Millesimi di riscaldamento: non esiste alcun impianto di riscaldamento.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esiste alcuna gestione condominiale.
Spese ordinarie annue di gestione immobile: non quantificabili non essendo stato formalmente istituito alcun condominio.
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna visto che non esiste alcun condominio, né tanto meno sono state mai convocate assemblee condominiali.
Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.
Cause in corso: nessuna.
Eventuali problematiche strutturali: non si rilevano evidenti problematiche strutturali anche se il balcone (piano secondo) che aggetta su via Bevilacqua Sindaco necessita di interventi di risanamento.

Non essendo stato costituito il condomino, non esiste alcun regolamento condominiale e non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile **non è accessibile** ai soggetti diversamente abili.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, essendo stato edificato in forza dell'autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 156 del 1962 e sopraelevato in forza dell'autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Sindaco di Pietraperzia in data 30/08/1968.

Per la parte di fabbricato in sopraelevazione è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietraperzia l'autorizzazione di abitabilità n. 251 del 26/03/1971.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricada in zona "B" – sottozona "B2" del Piano di Fabbricazione (P.d.F) del Comune di Pietraperzia e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pietraperzia (Allegato 8):

- Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 156 del 1962;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 559 del 31/08/1968;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 251 del 26/03/1971.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**.

Da un raffronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria depositata in Catasto **non emergono difformità**.

Per quanto attiene il locale garage/autorimessa in Catasto **non si rinviene la planimetria catastale dello stesso**, per cui non è stato possibile eseguire alcun confronto.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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) come segue:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	68,53	100%	68,53
Ripostiglio	mq	1,03	100%	1,03
balcone	mq	5,48	25%	1,37
terrazza	mq	43,74	25%	10,94
		118,78 mq lordi		81,87 mq commerciali

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa/garage	mq	23,50	100%	23,50
		23,50 mq lordi		23,50 mq commerciali

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 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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: **Anno 2021 – secondo semestre**

Comune: Pietrapersia

Fascia/Zona: Centrale/Centro urbano

Tipologia prevalente: **abitazione di tipo economica**

Valore mercato:

Corpo A: appartamento (abitazione di tipo economico): prezzo min. 470,00 euro/mq - prezzo max 700,00 euro/mq

Corpo B: garage (autorimessa): prezzo min. 190,00 euro/mq - prezzo max 280,00 euro/mq

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Abitazione popolare	A/4	81,87	€ 470,00	€ 38.478,90

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Autorimessa/garage	C/6	23,50	€ 190,00	€ 4.465,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 001: Euro 42.943,90

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'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.

Valore Lotto 001

Valutazione del Lotto 001	Euro 42.943,90
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 2.147,20
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente-indicative	Euro 0,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	Euro 40.796,70

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

LOTTO 002
(Casa unifamiliare per civile abitazione con annesso locale deposito e terreno)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pietraperzia (EN) c.da Oliva casa unifamiliare ad una sola elevazione fuori terra (piano terra), a uso abitazione, composta da tre locali, oltre servizi e un portico con tettoia in prosecuzione, quest'ultima abusiva. A servizio della casa è un locale ad uso deposito, completamente abusivo e un ampio terreno agricolo in parte impianto ad oliveto e in parte a mandorleto, con presenza di alberi da frutta.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di [redacted]
[redacted]
coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Pietraperzia come segue:

(vedasi Allegato 5)

Casa per civile abitazione

Intestati: [redacted] Proprietà 1000/1000

dati identificativi: Foglio **38** particella **234** sub **1**

dati classamento:

- * Rendita: Euro 148,74
- * Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani
- * Totale 82 mq. Totale escluso le aree scoperte 74 mq

Indirizzo: Contrada Oliva snc – Piano Terra

Dati derivanti da:	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
	Variazione Toponomastica del 30/09/2014 Pratica n. EN0098441 in atti dal 30/09/2014
	Variazione di Toponomastica (n. 46982.1/2014)
	Variazione nel Classamento del 16/05/2012 Pratica n. EN0058164 in atti dal 16/05/2012
	Variazione di Classamento (n. 7292.1/2012)
	Ampliamento del 16/05/2011 Pratica n. EN0056944 in atti dal 16/05/2011
	Ampliamento (n. 4388.1/2011)
Variazione Toponomastica del 22/09/2004 Pratica n. EN0084742 in atti dal 22/09/2004	
Variazione di Toponomastica (n. 31532.1/2004)	
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994	
Costituzione del 29/12/1992 in atti dal 19/11/1996 (n. 4380.1/1992)	

Locale Deposito

Intestati: [redacted] Proprietà 1000/1000

dati identificativi: Foglio **38** particella **420**

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

dati classamento:

- * Rendita: Euro 42,76
- * Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 18 mq
- * Totale 23 mq.

Indirizzo: Contrada Oliva snc – Piano Terra

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione Toponomastica del 30/09/2014 Pratica n. EN0098440 in atti dal 30/09/2014 Variazione di Toponomastica (n. 46981.1/2014)

Dati derivanti da:

Variazione nel Classamento del 16/05/2012 Pratica n. EN0058164 in atti dal 16/05/2012 Variazione di Classamento (n. 7292.1/2012)

Costituzione del 16/05/2011 Pratica n. EN0056846 in atti dal 16/05/2011 Costituzione (n. 2975.1/2011)

Terreno agricolo

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: Foglio 38 particella 418

dati classamento:

- * Reddito Dominicale: Euro 3,36
- * Reddito Agrario Euro 1,55
- * Qualità mandorleto, Classe 2, Superficie 501 mq

Indirizzo: Contrada Oliva snc – Piano Terra

Dati derivanti da:

Frazionamento del 22/12/1992 protocollo n. EN0044501 in atti dal 19/04/2011 Registrazione T.M. 64310/1992 (n.64310.1/1992)

Impianto Meccanografico 16/04/1976

Terreno agricolo

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: Foglio 38 particella 418

dati classamento:

- * Reddito Dominicale: Euro 26,08
- * Reddito Agrario Euro 12,04
- * Qualità mandorleto, Classe 3, Superficie 3.885 mq

Indirizzo: Contrada Oliva snc – Piano Terra

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 09/05/2011 Pratica n. EN0050894 in atti dal 09/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 50894.1/2011)

Tabella di Variazione del 09/05/2011 registrato in data - presentato il 02/05/2011 n. 50894.1/2011 - Pratica n. EN0050894 in atti dal 09/05/2011

Variazione d'Ufficio del 22/12/1992 protocollo EN0044545 in atti dal 19/04/2011 Registrazione T.M. 64310/1992 (n.64310.1/1992)

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

Variazione d'Ufficio del 22/12/1992 protocollo EN0044528 in atti dal 19/04/2011 Registrazione T.M. 64310/1992 (n.64310.1/1992)
Impianto Meccanografico 16/04/1976

1.4. Coerenze

Nessuna incoerenza rilevata

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

Non emergono discrepanze.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Pietraperzia** (EN)

Fascia/zona: zona extraurbana

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Case unifamiliari

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

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Principali collegamenti pubblici: SP 91 / SS 560

Collegamento alla rete stradale: SP 91 / SS 560

Collegamento alla rete autostradale: a circa 17 Km svincolo CALTANISSETTA

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (vedi Allegato 10.3)

Casa per civile abitazione su un piano fuori terra e locale deposito

- **struttura:** muratura;
- **facciate:** intonacate con malta cementizia e prive di finitura colorata;
- **portoncino** in ferro verniciato;
- **scala interna:** nessuna;
- **ascensore:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile:** normali anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

2.2 Caratteristiche descrittive interne (vedi Allegato 10.4)

Casa per civile abitazione con annesso deposito e terreno agricolo: abitazione di tipo popolare composta da due camere da letto, un vano soggiorno-pranzo, bagno e ripostiglio. A servizio dell'appartamento sono presenti un portico e in prosecuzione una tettoia con

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

struttura in legno (quest'ultima abusiva). Il deposito si compone di un ampio vano, con tramezzo, completamente abusivo.

Appartamento:

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di 1,40 m, così come nell'angolo cottura ricavato nella zona soggiorno.
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di cemento e in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in parte in ferro con relativi sportelli e grate esterne e in parte in alluminio preverniciato colore bianco;
- porta d'accesso: in ferro;
- porte interne: in legno tamburato e maniglia
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da un boiler elettrico sistemato all'interno del bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e piatto doccia;
- altezza dei locali: fino 2,90 m;
- condizioni generali dell'appartamento: **l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione gli impianti sono tutti funzionanti**, anche se la proprietaria non è stata in grado di fornire la relativa certificazione di esecuzione alla regola dell'arte.

Locale Deposito:

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimento: in clinker
- infissi esterni: in alluminio preverniciato colore bianco;
- porta d'accesso: in ferro a tre ante;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: assente;
- altezza del locale: variabile da 2,70 m a 3,25 m
- condizioni generali del deposito: **il deposito si presenta normali condizioni di manutenzione.**

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade la casa per civile abitazione con annesso deposito e terreno si trova in zona a vocazione prettamente rurale, ove sono presenti altre case unifamiliari caratteristiche della zona. A confine con il terreno si rinviene un campo di calcetto. Nella zona non è presente alcuna attività.

L'accesso alla proprietà è assicurato da un cancello in ferro posto lungo una stradella vicinale, posta a poche decine di metri dallo svincolo a raso fra la SP94 e la SS560.

2.5. Certificazioni energetiche:

Il fabbricato risulta censito al catasto energetico al n.20220701-086015-10332. del 01/07/2022 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **230,30 kWh/m²**, come da certificazione redatta dallo scrivente.

Per il locale deposito non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13 maggio 2022, si è constatato che l'appartamento **viene utilizzato dalla proprietaria come residenza stagionale estiva**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile libero da persone.

Non è stato necessario effettuare alcuna verifica presso l'Agenzia delle Entrate stante che l'immobile è utilizzato dalla debitrice eseguita e dalla propria famiglia.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] proprietà per la quota di 1/1 – dal **04 marzo 1967** per atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] di Pietraperzia Rep. 941 Racc. 301, registrato a Enna il 21 marzo 1977 al n. 1417 serie 1°, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 2348/2238.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era sempre della [redacted] proprietà per la quota di 1/1 – per acquisto con atto di compravendita a rogito del [redacted] di Pietraperzia Rep. 941 Racc. 301, registrato a Enna il 21 marzo 1977 al n. 1417 serie 1°, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 2348/2238.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in **Corleone (PA)** alla data del **20 gennaio 2021**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 05/06 maggio 2022 e dalla documentazione consegnata dal Comune di Pietraperzia in data 09 giugno 2022, si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **Concessione edilizia in sanatoria n. 74 del 27/09/2006** trascritta in data 20/10/2006 reg. gen. 12482 reg. part. 8689. Trascrizione a favore della signora [REDACTED] contro il Comune di Pietraperzia gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 38 particella 234 e al Catasto Terreni al Foglio 38 particelle 233;234;235.

Atto di asservimento che grava per l'intero sulla particella di terreno 233 del Foglio 38 del Comune di Pietraperzia e di **2000 mq sulla particella 418** dello stesso Foglio di mappa (vedasi certificato di destinazione urbanistica – Allegato 11).

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

• ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta il **15/10/2010** ai nn. 379/23. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED], con sede in Troina (EN) in data 13/10/2010 rep.18255/8064 a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca
 Importo ipoteca € 306.000,00 di cui € 153.000,00 di ipoteca capitale. Durata del vincolo 15 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• PIGNORAMENTI

Pignoramento del 07/09/2020 rep. 457 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, **trascritto il 14/01/2021 ai nn. 218/204** contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) codice fiscale [REDACTED]

• ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna.

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

6. CONDOMINIO

Trattasi di casa unifamiliare non vi è alcun condominio.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione della casa per civile abitazione è avvenuta in assenza di alcun titolo concessorio, per cui la proprietaria, avvalendosi della facoltà concessale dalla Legge n. 47/1985, ha presentato al Comune di Pietraperzia domanda di sanatoria edilizia (pratica n. 74) assunta al protocollo al n. 3551 il 29 marzo 1986. Ottenuti i pareri prescritti per Legge ed effettuato il relativo accatastamento immobiliare, il Comune di Pietraperzia ha rilasciato la **concessione edilizia in sanatoria n. 74** in data **27 settembre 2006**.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade in zona "E" del Piano di Fabbricazione (P.d.F) del Comune di Pietraperzia pertanto **non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, motivo per cui il Comune ha rilasciato alla concessione edilizia in sanatoria n. 74/2006.**

Il locale deposito è stato costruito in assenza di concessione edilizia (oggi permesso di costruire), per cui deve ritenersi completamente abusivo non avendo, peraltro, la proprietaria mai presentato al Comune di Pietraperzia istanza di sanatoria edilizia.

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

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pietraperzia (Allegato 8 e Allegato 11)

- concessione edilizia in sanatoria n. 74 del 27/09/2006 e relativo progetto;
- Certificato di destinazione urbanistica.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo sia la casa per civile abitazione (Foglio 38 mappale 234 sub 1) che il locale deposito (foglio 38 mappale 420) **non risultavano conformi essendo presenti opere abusive.**

In merito alle difformità riscontrate all'interno della casa unifamiliare (realizzazione di una parete interna) queste **sono sanabili ai sensi dell'art. 3, comma 5, della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2021**, nel testo modificato **dall'art. 4 della legge regionale n. 23 del 06 agosto 2021.**

Di contro, le opere esterne realizzate senza alcun titolo abilitativo edilizio, ovvero **la tettoia non può essere suscettibile di sanatoria** ai sensi dell'art 36 del D.P.R. n. 380/2001 né, tanto meno, è possibile ricorrere all'art. 20 della Legge Regionale n. 04 del 16 aprile 2003 poiché la stessa **non presenta le caratteristiche di "struttura precaria"**.

Stessa sorte della tettoia subisce il locale deposito con struttura in muratura visto che l'opera non è sanabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

La particella **233** del Foglio **38** del Comune di Pietraperzia **per l'intero** e la particella **418** dello stesso Foglio per una superficie di **2000 mq sono state asservite** a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (Legge n. 47/1985) n. 74 del 27/09/2007.

Per le opere abusivamente realizzate (tettoia e deposito) e non sanate con la concessione edilizia in sanatoria appena citata poiché **non sono state presentate ulteriori istanze di condono edilizio al Comune di Pietraperzia**, si procede a quantificare i costi per la loro demolizione. Costi che sono stati quantificati nell'**Allegato 9** alla presente perizia e che ammontano complessivamente a **Euro 8.028,27**. I prezzi unitari applicati nel computo metrico estimativo sono stati desunti facendo ricorso al Prezzario Regionale opere pubbliche Regione Siciliana anno 2022.

7.3. Conformità catastale

Da un raffronto tra lo stato di fatto della casa per civile abitazione (Foglio 38 mappale 234 sub 1) e la planimetria depositata in Catasto **emergono difformità** visto che, nonostante sia stata riportata anche la porzione abusiva (tettoia), **non viene indicata** la parete interna esistente fra la porta del bagno e la zona cottura del vano soggiorno.

A tal riguardo si rappresenta che la planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria non riporta la "tettoia abusiva" e l'immobile è identificato senza alcun subalterno. Solamente nell'anno 2011 nella planimetria catastale è stata inserita la "tettoia" realizzata senza alcun titolo abilitativo edilizio e l'immobile è stato identificato con il sub 1 [ampliamento del 16/05/2011 Pratica n. EN0056944 in atti dal 16/05/2011 ampliamento (n. 4388.1/2011)].

Da un raffronto tra lo stato di fatto del deposito (Foglio 38 mappale 420) e la planimetria depositata in Catasto **non emergono difformità**, visto che l'immobile **sebbene abusivo** è stato regolarmente denunciato in Catasto.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
--------------	------	-----------	--------	--------------------------

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

Relazione di stima dell'esperto

Casa unifamiliare	mq	75,02	100%	75,02
Portico	mq	11,02	30%	3,31
Tettoia		17,05	0% ¹	0,00
		103,09 mq lordi		78,33 mq commerciali

Destinazione	U.M.	Sup.lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Deposito	mq	22,83	0% ¹	0,00
		22,83 mq lordi		0,00 mq commerciali

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 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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **Anno 2021 – secondo semestre**

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Suburbana

Tipologia prevalente: **abitazioni civili**

Valore mercato:

Casa unifamiliare (abitazione di tipo economico): prezzo min. 550,00 euro/mq - prezzo max 820,00 euro/mq.

¹ Trattandosi di opera abusiva non sanabile la sua superficie commerciale è nulla

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

Pagina 27 di pag. 36

Deposito: non si attribuisce alcun valore economico dovendosi procedere alla sua demolizione trattandosi di opera completamente abusiva

9.3. Valutazione LOTTO 002

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Casa Unifamiliare	A/3	78,33	€ 685,00	€ 53.656,05

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Deposito	C/2	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Destinazione	Particella	Estensione	Valore mq	Valore
Terreno agricolo [Fg 38]	233	501	€ 2,00	€ 1.002,00
	418	3885	€ 2,00	€ 7.770,00
	420	23	€ 2,00	€ 46,00
				€ 8.818,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 002 Euro 62.474,05

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'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.

Valore Lotto 002

Valutazione del Lotto 002	Euro 62.474,05
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 3.123,70
Spese tecniche omnicomprensive per la regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente per le opere sanabili (realizzazione parete interna), ivi compresi diritti catastali e comunali	Euro 1.500,00

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

Costi per la demolizione delle opere abusive	Euro 8.028,27
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	Euro 49.822,08

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, anche se il futuro acquirente dovrà procedere alla demolizione delle parti abusive non essendo possibile fare ricorso alla sanatoria ex art. 36 nel termine di cui all'art. 46 quinto comma e dovrà regolarizzare la parete interna esistente fra la zona cottura e la porta di ingresso al bagno.

LOTTO 003
(*Appezamento di terreno Foglio 39 particelle 166 e 168*)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pietraperzia (EN) appezzamento di terreno sito in Pietraperzia e identificato in Catasto terreni al Foglio 39 particelle 166e 168.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'appezzamento di terreno (Foglio 39 particelle 166 e 168 del Comune di Pietraperzia) [redacted]

[redacted] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia come segue: (vedasi Allegato 5)

Terreno agricolo

Intestati: [redacted] tà 1000/1000

dati identificativi: Foglio **39** particella **166**

dati classamento:

- * Reddito Dominicale: Euro 0,96
- * Reddito Agrario Euro 0,18
- * Qualità seminativo, Classe 1, Superficie **116 mq**

Dati derivanti da: Frazionamento del 23/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 709.2/1994)
Impianto Meccanografico 16/04/1976

Terreno agricolo

Intestati: [redacted] Proprietà 1000/1000

dati identificativi: Foglio **39** particella **168**

dati classamento:

- * Reddito Dominicale: Euro 12,06
- * Reddito Agrario Euro 2,26
- * Qualità seminativo, Classe 1, Superficie **1.459 mq**

Dati derivanti da: Frazionamento del 23/05/1994 in atti dal 23/05/1994 (n. 709.2/1994)
Impianto Meccanografico 16/04/1976

1.4. Coerenze

Non si riscontrano incoerenze

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **49/2020** R.G. Es. Imm.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione
Non emergono discrepanze.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Pietraperzia** (EN)

Fascia/zona: fuio dal centro abitato

Destinazione: **Agricola**

Tipologia prevalente: nessuna

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di urbanizzazione primaria e secondaria, trattandosi di area a destinazione agricola

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Principali collegamenti pubblici: SP 91

Collegamento alla rete autostradale: a circa 17 Km svincolo CALTANISSETTA

2.42 Breve descrizione della zona

La zona in cui ricadono i due lotti di terreno è a vocazione prettamente agricola caratterizzata dalla presenza di ampi terreni tutti destinati alla coltivazione del grano.

Lo spezzone di terreno indentificato con la **particella 166** si trova a monte della strada, pavimentata in conglomerato bituminoso a una sola corsia e con doppio senso di marcia, ed attualmente risulta inglobato e recintato con altre particelle di terreno limitrofe (di proprietà di terze ditte). Il terreno risulta coltivato a grano e al suo interno non vi si può accedere direttamente dalla strada essendo stata posta una recinzione.

La lingua di terra indentificata con la **particella 168** si trova, invece, a valle rispetto alla strada, e risulta priva di recinzione e allo stato incolta.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13 maggio 2022, si è constatato che il terreno indentificato con la **particella 166** risulta inglobato e utilizzato da proprietari di limitrofe particelle di terreno che senza alcun titolo lo coltivano a grano e lo posseggono.

Invece, la lingua di terra annotata con la **particella 168** risulta incolta e abbandonata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] per la **quota di ½** in piena proprietà per successione, in morte di [redacted] registrata a Enna il 22/04/1991 al num. di rep. 878/305, trascritta il 18/06/1991 ai nn. 4320/3765 devoluta per legge e per la restante quota pari a ½ di piena proprietà per successione, in morte di [redacted] registrata a Enna il 09/07/2007 al num. di Rep. 39/338, trascritta il 06/12/007 ai nn. 12782/9451 devoluta per legge; accettazione tacita di eredità trascritta il 15/01/2010 i nn. 378/341

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era della signora [redacted] nata a [redacted] per la **quota di ½** in piena proprietà a lei pervenuta per successione, in morte di [redacted] deceduto [redacted] registrata a Enna il 22/04/1991 al num. di rep. 878/305, trascritta il 18/06/1991 ai nn. 4320/3765 devoluta per legge e per la restante **quota pari a ½** di piena proprietà del [redacted] nato [redacted]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [redacted] Notaio in **Corleone (PA)** alla data del **20 gennaio 2021**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica SISTER- Agenzia delle Entrate di Enna (alla data del 05/06 maggio 2022 e dalla documentazione consegnata dal Comune di Pietraperzia in data 09 giugno 2022, si evince:

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

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

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

- **ISCRIZIONI**
- **ipoteca volontaria** iscritta il **15/10/2010** ai nn. 379/23. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] con sede in Troina (EN) in data [redacted]

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

13/10/2010 rep.18255/8064 a favore di Banca [REDACTED]
 contro [REDACTED]
 [REDACTED] tale debitore non datore di ipoteca
 Importo ipoteca € 306.000,00 di cui € 153.000,00 di ipoteca capitale. Durata del vincolo 15 anni.

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

• **PIGNORAMENTI**

Pignoramento del 07/09/2020 rep. 457 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, **trascritto il 14/01/2021 ai nn. 218/204** contro [REDACTED]
 [REDACTED] U per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

• **ALTRE TRASCRIZIONI**

Nessuna

6. VERIFICA URBANISTICA

Come emerge dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pietraperzia i due spezzoni di terreno ricadono in zona "E" – verde agricolo – del Programma di Fabbricazione laddove è ammessa l'edificazione con un indice di edilizia fondiaria massima dello 0,03 mc/mq con le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni particolari	gli edifici al servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità
Distanza min. fra fabbricati	15,00 m
Distanza minima dal confine	7,50 m
Distanza min, ciglio strada	secondo le limitazioni previste dal programma
Altezza max assoluta	8,00 m
Rapporto altezza/distacco	01/02
N. max piani fuori terra	2
Rapporto di copertura	non superiore 1% per le abitazioni
Dimensione minima del lotto	non fissato
Costruzioni accessorie	non ammesse
Note1975	sono ammessi impianti e manufatti edilizi secondo le indicazioni dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e successive

7.1. Documentazione acquisita presso il competente Ufficio del Comune di Pietraperzia
 (Allegato 11)

- Certificato di destinazione urbanistica del 23 maggio 2022.

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, viene calcolata facendo riferimento alla superficie indicata nelle visure catastali relative ai due lotti di terreno che ricadono nel Foglio 39 del Comune di Pietraperzia

Destinazione	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]
Terreno agricolo	166	seminativo	1	116
	168	seminativo	1	1459

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto ha tenuto conto che i terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno in genere un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale. Valore questo che, pertanto, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero commercio dei terreni in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione.

9.2. Fonti d'informazione

Certificato di destinazione urbanistica per individuare urbanisticamente il terreno in che zona territoriale omogenea ricade e, quindi, valutare la sua potenzialità edificatoria.

Destinazione urbanistica: Terreni agricoli.

9.3. Valutazione LOTTO 003

Destinazione	Particella	Estensione	Valore mq	Valore
Terreno agricolo	166	116	€ 5,00	€ 580,00
	168	1459	€ 5,00	€ 7.295,00
				€ 7.875,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 003: Euro 7.875,00

Tribunale di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'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.

Valore Lotto 003

Valutazione del Lotto 003	Euro 7.875,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 393,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-catastale a carico dell'acquirente-indicative	Euro 0,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	Euro 7.481,25

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Ing. FONTE Alberto Francesco Maria 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 04 luglio 2022

Firmato digitalmente da

Alberto Francesco Maria Fonte

CM = Fonte Alberto Francesco Maria
 O = Ordine degli Ingegneri della
 Provincia di Enna
 C = IT

Tribunale di Enna
 Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Esecuzione Immobiliare n. 49/2020 R.G. Es. Imm.

ALLEGATI

- 1) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 2) Verbale delle operazioni peritali;
- 3) Planimetrie redatte dallo scrivente con indicate le relative superfici;
- 4) Planimetrie catastali acquisite tramite il sistema SISTER;
- 5) Visure catastali storiche per immobile acquisite tramite il sistema SISTER;
- 6) Estratti di mappa;
- 7) Documentazione dei titoli di provenienza acquisiti;
- 8) Documentazione edilizia reperita presso il Comune di Pietraperzia;
- 9) Computo metrico estimativo per la quantificazione dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive (tettoia e locale deposito in C.da Oliva);
- 10) Report fotografico dei beni pignorati:
 - 10.1 caratteristiche esterne dell'immobile sito in Pietraperzia fra la via Marconi e la via Calogero Bevilacqua Sindaco;
 - 10.2 caratteristiche esterne dell'immobile sito in Pietraperzia fra la via Marconi e la via Calogero Bevilacqua Sindaco;
 - 10.3 caratteristiche esterne dell'immobile sito in Pietraperzia c.da Oliva;
 - 10.4 caratteristiche interne dell'immobile sito in Pietraperzia c.da Oliva;
 - 10.5 caratteristiche esterne dei terreni agricoli (Foglio 39 particelle 166 e 168);
- 11) Certificato di destinazione urbanistica del 23 maggio 2022;
- 12) Certificato cumulativo (residenza, cittadinanza, stato di famiglia e stato civile) acquisito presso il Comune di Pietraperzia;
- 13) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Pietraperzia.