

TRIBUNALE DI ENNA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO N. 56/2025 R.G. Es. Imm.
COPIA PRIVACY
RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

Abitazione di tipo civile - Agira (EN), via Angelo Valenti n. 141



quale procuratrice speciale di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Creditore

Debitore

GIUDICE: Dott.sa Evelia Tricani

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

Sommario

1. REPORT SINTETICO.....	3
2. PREMESSA	4
3. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	9
1. <i>Identificazione dei beni immobili pignorati</i>	9
2. <i>Descrizione dei beni</i>	11
3. <i>Stato occupativo</i>	15
4. <i>Provenienza</i>	15
5. <i>Vincoli ed oneri giuridici</i>	17
6. <i>Condominio e altre informazioni per l'acquirente</i>	20
7. <i>Verifica edilizia, urbanistica e catastale</i>	20
8. <i>Consistenza</i>	23
9. <i>Stima</i>	24
10. <i>Congruità canone di locazione</i>	30
11. <i>Giudizio di divisibilità</i>	30
5. CONCLUSIONI	30
6. ALLEGATI	31

1. REPORT SINTETICO

LOTTO 1

I° Immobile: Abitazione di tipo civile - Agira (EN), via Angelo Valenti n. 141
Dati catastali: Foglio 23 Particella 819 Subalterno 2
Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Stato occupativo: Abitazione occupata [REDACTED]
[REDACTED]. Si segnala presenza di beni mobili all'interno.

Contratti di locazione in essere: Nessuno – Occupazione senza titolo

Proprietari: [REDACTED] proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni e libero: € 63.282,10

2. PREMESSA

Il sottoscritto Salvatore Amaradio, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 744 sezione A settore a; è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati nell'udienza del 25.07.2025, relativamente al procedimento n. 56/2025 R.G.Es.Imm. iscritto presso il Tribunale di Enna, ricevendo copia dei quesiti, di seguito elencati:

“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 del/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 (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) 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

5.1) 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, 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 indicarne 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;”

L'Illustre Giudice invitava il sottoscritto a redigere la relazione di stima concedendo il termine fissato in 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione scritta.

Udienza prevista per giorno 28.01.2026.

In data 28.07.2025 ho prestato giuramento telematico.

3. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione in atti, tramite procedura telematica, ho provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento identificando i beni oggetto di consulenza.

Previe intese con il Custode Giudiziario, Avv. Martina Migliosini, quest'ultimo procedeva ad inviare alle parti avviso di accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, originariamente fissato per giorno 26.08.2025, allegato 1.

Il Giorno 26.08.2025 non è stato possibile accedere all'immobile.

Veniva pertanto trasmesso alle parti, dal Custode Giudiziario, nuovo avviso di accesso previsto per la data 02.09.2025, allegato 2.

Il giorno previsto per il sopralluogo, 02.09.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, mi sono recato sui luoghi oggetto di pignoramento, siti in Agira (EN), via Angelo Valenti n.141.

Unitamente alla ricognizione, in sede di sopralluogo, sono stati condotti i rilievi metrici del fabbricato ed un ampio report fotografico del bene oggetto di pignoramento.

Del sopralluogo eseguito è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute, allegato 3.

In esecuzione all'incarico affidatomi, sono state condotte tutte le visite e ricerche necessarie per acquisire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico e di seguito sinteticamente elencate, allegato 4:

- richiesta ed acquisizione dei dati catastali, quali: visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, elaborato planimetrico, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione di ispezioni ipotecarie, quali: note di trascrizione e di iscrizione reperite presso l'Agenzia delle Entrate, tramite procedura telematica sister;
- richiesta, sollecito ed acquisizione, presso gli uffici del Comune di Agira, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardanti i cespiti;
- richiesta ed acquisizione dei titoli di provenienza del cespite;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione o comodati d'uso gratuito;
- ricerche del mercato immobiliare, reperendo sia i valori OMI che beni comparativi.

Sulla base della documentazione reperita, dei dati raccolti in sede di sopralluogo e di quelli prodotti, nonché della fase di studio intrapresa, ritengo di poter rispondere ai quesiti posti dall'Illustre Giudice.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali ed ipotecarie nonché dal sopralluogo eseguito, i beni oggetto a pignoramento sono di seguito identificati:

1. *Identificazione dei beni immobili pignorati*

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di Abitazione di tipo civile, sita in Agira (EN) via Angelo Valenti n.141, disposta al piano primo di un fabbricato pluripiano condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

L'edificio condominiale è distribuito in due corpi di fabbrica adiacenti ma altimetricamente sfalsati.

Il fabbricato, composto da due distinti accessi e da altrettante distinte scale condominiali, confina: a nord e ad ovest con la particella 817; a sud, in parte con la particella 818 ed in parte con altro fabbricato censito al mappale 782; ad est, in parte con la particella 619 ed in parte con la particella 621.

Si evidenzia che le particelle 817, 818, 619 e 621, seppur ad uso pubblico in quanto occupate dalla via Angelo Valenti, catastalmente risultano intestate a [REDACTED] per il diritto del concedente ed a [REDACTED] per il diritto di livellario.

L'immobile si compone di: disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno, bagno, lavanderia e ripostiglio.

La proprietà è completata da una corte interna e da una area balconata con affaccio verso la via Angelo Valenti.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento confina: a nord si affaccia verso la via Angelo Valenti, part.lla 817; ad ovest in parte con vano scala condominiale, BCNC censito al sub.1, in parte con box auto in altra ditta, sub.11, ed in parte con terrapieno della particella 817, in corrispondenza della corte interna; a sud in parte con la particella 818 ed in parte con altro fabbricato censito alla particella 782; ad est si affaccia verso la via Angelo Valenti, part.lle 619 e 621.

L'unità immobiliare è sovrastante i tre box auto rispettivamente censiti ai sub. 8, 9 e 10 e risulta sottostante l'abitazione in altra ditta censita al sub.4.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il civico n. 141 della via Angelo Valenti.

Per raggiungere il fabbricato, dalla S.S. n.121- via Sandro Perini occorre immettersi all'interno della via Angelo Valenti insistente al di sopra delle particelle 619 e 817.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 di proprietà della Debitrice [REDACTED]

L'abitazione, censita al Foglio 23 Particella 819 subalterno 2, è di proprietà esclusiva della [REDACTED] essendogli pervenuto tramite atto di Modifica di patti sociali del 22.01.2007 repertorio n. 181 raccolta n.139 a firma del notaio Alessandro Leonardi, registrato in Nicosia il 31.01.2007 ai nn. 93/2 S.1, con la quale è stata cambiata la denominazione sociale da [REDACTED]

Si evidenzia che l'intestazione catastale non è allineata agli atti di provenienza ed è rimasta in capo alla precedente [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto

L'Abitazione di tipo civile risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 23, particella 819 subalterno 2, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 152 mq, superficie escluse aree scoperte 143 mq, rendita € 392,77, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALENTI n. 141 Piano 1, allegato 5.1.

L'unità immobiliare, subalterno 2, catastalmente proviene da:

- COSTITUZIONE del 04/01/1999 in atti dal 04/01/1999 (n. B00004.1/1999).

Il suolo ove sorge il fabbricato, ovvero il mappale **819**, allegato 5.2, catastalmente proviene da:

- TIPO MAPPALE del 29/12/1998 in atti dal 29/12/1998 (n. 1482.1/1998) con la quale sono stati variati o soppressi le particelle 818, 817 e **781**;
- TIPO MAPPALE del 24/11/1997 in atti dal 24/11/1997 (n. 1411.1/1997), relativo alla particella **781** con la quale sono state variate le particelle 785, **778**, 782, 784 e 783, allegato 5.3;
- FRAZIONAMENTO del 16/05/1997 in atti dal 16/05/1997 (n. 698.1/1997), relativo alla particella **778** con la quale sono state variate le particelle **564** e 777, allegato 5.4;
- FRAZIONAMENTO del 29/05/1980 in atti dal 01/04/1985 (n. 43281), relativo alla particella **564** con la quale sono state variate le particelle 563 e **374**, allegato 5.5;
- La precedente particella **374** proviene dall'impianto meccanografico del 14.05.1976, allegato 5.6.

1.4. Coerenze

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è rimasta in capo alla precedente [REDACTED] [REDACTED] è pertanto incongruente rispetto all'atto di Modifica di patti sociali del 22.01.2007 repertorio n. 181 raccolta n.139 a firma del notaio Alessandro Leonardi, registrato in Nicosia il 31.01.2007 ai nn. 93/2 S.1, con la quale è stata cambiata la denominazione sociale da [REDACTED] [REDACTED]

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli aspetti urbanistico-edilizi e catastali le difformità rilevate risultano regolarizzabili come descritto in risposta di seguito.

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

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione risultano tra loro allineate ed avanzate nei confronti della Debitrice [REDACTED]

Si rileva che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare riporta [REDACTED] [REDACTED] e non risulta essere stata allineata a seguito dell'atto di Modifica di patti sociali del 22.01.2007 repertorio n. 181 raccolta n.139 a firma del notaio Alessandro Leonardi, registrato in Nicosia il 31.01.2007 ai nn. 93/2 S.1, con la quale è stata cambiata la denominazione sociale da [REDACTED] [REDACTED]

2. Descrizione dei beni

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Agira (EN), via Angelo Valenti n. 141.

Fascia/zona: D1/1 - Periferica;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile;

Urbanizzazioni: la zona è poco distante dai servizi di urbanizzazione primaria, dai servizi di prima necessità e dall'impianto sportivo Angelo Valenti.

Servizi offerti dalla zona: servizi pubblici e impianto sportivo.

Principali collegamenti pubblici: Cespite posto a circa 700 metri dal centro cittadino. Per raggiungere il fabbricato, dalla S.S. n.121- via Sandro Perini occorre immettersi all'interno della via Angelo Valenti attraversando le particelle 619 e 817.

Collegamento alla rete autostradale: A19 (Palermo-Catania) a circa 18 Km svincolo Agira.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato pluripiano condominiale è composto da cinque elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, distribuiti in due corpi di fabbrica adiacenti ma altimetricamente sfalsati.

Il fabbricato, composto da due distinti accessi e da altrettante distinte scale condominiali.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene per il tramite del civico n. 141 di via Angelo Valenti.

Il fabbricato possiede una superficie lorda pari a circa 553 mq.

Al piano terra ed al primo piano seminterrato insistono 11 box auto mentre ai superiori piani si distribuiscono altrettante 11 abitazioni.

Il fabbricato condominiale è stato edificato tra l'anno 1997 e l'anno 1999.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato.

Le chiusure verticali, in mattoni di laterizio, sono intonacate al civile.

Le chiusure orizzontali intermedie sono realizzate con solai in latero-cemento.

La copertura è del tipo inclinata a doppia falda, diversamente orientate, rifinite da un manto di tegole, con canale di gronda esterno e pluviali in PVC.

La porta, di accesso al fabbricato è del tipo metallico, dotata di specchiature in vetro.

Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio e specchiature in vetro dotate di sistema di oscuramento ad avvolgibile in PVC.

All'esterno il fabbricato versa in buono stato manutentivo.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare piano possiede una altezza utile di 2,80 m e si compone di:

- disimpegno avente superficie utile di 15,90 mq;
- tre camere avente superficie utile rispettivamente pari a 15,10 mq, 20,20 mq e 11,20 mq;
- Cucina avente superficie utile di 18,40 mq;
- Soggiorno avente superficie utile di 25,60 mq;
- Bagno avente superficie utile di 6,85 mq;
- Lavanderia avente superficie utile di 7,15 mq;
- Ripostiglio avente superficie utile di 5,45 mq;

La proprietà è completata da una corte interna avente superficie utile di 33,75 mq ciascuna e da un'area balconata avente superficie utile di 16,50 mq.

Si precisa che all'interno della corte è presente una caditoia ed una tubazione di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal superiore terrapieno.

Le pareti ed il soffitto, intonacati al civile e tinteggiati; mentre il pavimento è in mattoni di ceramica. Si precisa che una parete del soggiorno ed una parete della camera avente superficie pari a 11,20 mq risultano rivestite con carta da parati.

I due bagni presentano le pareti in parte rivestite da mattoni di ceramica ed in parte intonacate al civile e tinteggiati; i pavimenti sono rivestiti da mattoni di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburate ad eccezione della porta interna del locale cucina e del locale soggiorno che sono in legno dotate di specchiature in vetro.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il bagno, la lavanderia e la cucina sono dotati di impianto idrico-sanitario la cui acqua calda sanitaria è generata da una caldaia a gas-metano posta nel balcone.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento con distribuzione del calore a radiatori a parete in alluminio alimentati dalla stessa caldaia.

La cucina è dotata di impianto di climatizzazione a split interno alimentato da pompa di calore aria-aria.

Gli ambienti complessivamente si trovano in buono stato manutentivo.

Si segnala la presenza localizzata di tracce di umidità in una parete della camera da letto avente superficie pari a 20,20 mq.

2.4. Breve descrizione della zona

I cespiti sono ubicati in zona periferica ed a distanza di circa 700 metri dal centro urbano cittadino, dotato dei principali servizi pubblici e dei servizi di prima necessità.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di abitazioni residenziali del tipo civile.

2.5. Certificazioni energetiche

Dall'accesso agli atti eseguito presso dall'ASSESSORATO DELL'ENERGIA E DEI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'ENERGIA SERVIZIO 1 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ENERGETICA, emerge l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA della certificazione energetica, giusta nota del 07.08.2025, allegato 6.1.

Nonostante le richieste avanzate, l'utilizzatore non ha trasmesso il libretto della caldaia ma ha trasmesso il rapporto di controllo tra l'altro scaduto,

L'Attestato di Prestazione energetica, allegato 6.3, redatto riporta i seguenti dati:

- Classe Energetica "E"
- Fabbisogno per la climatizzazione invernale di **109.1395 kWh/m²anno**

La certificazione energetica, redatta dal sottoscritto, non può essere trasmessa al catasto energetico in quanto l'impianto rilevato è presente ma non risulta disponibile il libretto della caldaia ed i rapporti di controllo regolarmente eseguiti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con richiesta del 02.10.2025 prot.n. 26266 veniva chiesta al Comune di Agira la seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità ovvero Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Collaudo Statico;
- Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile;
- DOCFA;
- Dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- Autorizzazione allo scarico;

In riscontro a suddetta richiesta con nota di riscontro prot.n. 26913 del 09.10.2025, il Comune di Agira ha comunicato che l'assenza documentale, allegato 10.7.

Al contrario limitatamente alle parti comuni Condominiali l'Amministratore Condominiale, in data 15.11.2025, ha trasmesso la Segnalazione Certificata per l'Agibilità introitata al comune di Agira con prot.n. 6366 del 21.03.2023, allegato 11.6, completa della seguente documentazione:

- Attestazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 24 comma 5 del DPR 380/2001 ss.mm.ii.;
- Progetto impianto elettrico e messa a terra a firma dell'Ing. Armando Ferraro;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 09.09.2023 a firma della ditta La Termo Elettrik di Amoruso Domenico.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Con richiesta del 02.10.2025 prot.n. 26266 veniva chiesta al Comune di Agira la seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità ovvero Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Collaudo Statico;
- Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile;
- DOCFA;
- Dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- Autorizzazione allo scarico.

In riscontro a suddetta richiesta con nota di riscontro prot.n. 26913 del 09.10.2025, il Comune di Agira ha comunicato che l'assenza documentale, allegato 10.7.

Al contrario limitatamente alle parti comuni Condominiali l'Amministratore Condominiale, in data 15.11.2025, ha trasmesso la Segnalazione Certificata per l'Agibilità introitata al comune di Agira con prot.n. 6366 del 21.03.2023, allegato 11.6, completa dell'Attestazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 24 comma 5 del DPR 380/2001 ss.mm.ii..

Dall'Attestazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 24 comma 5 del DPR 380/2001 ss.mm.ii. emerge che l'immobile è munito di collaudo statico depositato presso il Genio civile di Enna al prot. 8497 del 28.06.2000.

3. Stato occupativo

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02.09.2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia, allegato 3.

3.2 Esistenza contratti di locazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, allegato 4.3, quest'ultima, con nota riportante prot.n. 44207 del 07.08.2025, ha evidenziato l'assenza di contratti di locazione o contratti di comodati d'uso, allegato 7.1.

4. Provenienza

4.1. Attuali proprietari

Il cespite è pervenuto alla società [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1, in forza dell'atto di Modifica di patti sociali del 22.01.2007 repertorio n. 181 raccolta n.139 a firma del notaio Alessandro Leonardi, registrato in Nicosia il 31.01.2007 ai nn. 93/2 S.1, con la quale è stata cambiata la denominazione sociale da [REDACTED] [REDACTED] allegato 8.1.

Si evidenzia che non vi è corrispondenza in merito all'intestazione catastale in quanto non è stato effettuato l'aggiornamento della ragione sociale.

4.2. Precedenti proprietari

Il diritto di proprietà del suolo ove è stato edificato il fabbricato, giusta Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica riportante pratica n. 34/88 rilasciata dal comune di Agira

il 19.02.1997 e successiva Voltura della stessa rilasciata dal comune di Agira il 13.08.1997 a favore di [REDACTED] proviene da:

- Verbale di testamento olografo del 23.08.2003, pubblicato con verbale a firma del notaio Alessandro Leonardi del 11.10.2006, repertorio n. 78/54 registrato a Nicosia il 13.10.2006 al n.736 , allegato 8.2, con la quale è stata devoluta alla Sig.ra [REDACTED] la quota del de-cuius [REDACTED]
- Atto di affrancazione del 25.05.1998 repertorio n. 2773 a firma del Notaio Alberto Spina, allegato 8.3, e trascritto ad Enna il 10.06.1998 ai nn. 3980/3541, allegato 8.4 relativo al precedente terreno censito al foglio 23 particella **781**, con la quale la [REDACTED] ha affrancato il diritto del concedente pari ad 1/1 proveniente dalla [REDACTED].

Si precisa che l'atto di affrancazione è relativo anche ad altre unità immobiliari urbane non oggetto di procedura esecutiva.

- Con precedente atto di vendita del 28.05.1997, repertorio n. 2068 raccolta n. 872 a firma del notaio Alberto Spina, allegato 8.5, con la quale il Sig. [REDACTED] vende alla [REDACTED] il terreno edificabile censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 23 particella ex **778**.
- Al Venditore [REDACTED], il terreno edificabile era pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà per successione testamentaria della madre [REDACTED], giusto testamento olografo del 20.03.1991 pubblicato con verbale del notaio Giovanni Saporito del 22.07.1992 repertorio n. 9701/2946, registrato ad Enna il 06.08.1992 al n. 1631, allegato 8.6 e denuncia di successione n. 1836 vol. 309 registrata ad Enna il 28.12.1992, allegato 8.7, relativamente al terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 23 particella ex **564**.
- Con atto di costituzione di società in nome collettivo [REDACTED] snc del 29.05.1980 repertorio n. 19457 raccolta 7441 a firma del notaio Dott. Francesco Paolo Polizzano, allegato 8.8, registrato a nicosia in data 03.06.1980 ai nn. 159/102 e trascritto ad Enna il 26.06.1980 ai nn. 5755/5491 viene trasferito alla società il terreno edificabile censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 23 particella ex **374**.
- La restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà era pervenuta allo stesso venditore [REDACTED] da potere di [REDACTED], in forza dell'atto di vendita a firma del notaio Leonardo Pizzo del 25.03.1965 repertorio n. 67/42 registrato ad Agira il 09.04.1965 al n.194, allegato 8.9,

relativamente al terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 23 particella ex 374.

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Galleri Notaio in Brescia (BS) alla data del 22.07.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna effettuata, allegato 9.1, al ventennio alla data del 22.08.2025, omettendo le iscrizioni totalmente estinte, si evince quanto segue.

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

- Atto di asservimento del 23.01.1997 repertorio n. 1877 a firma del notaio Alberto Spina, allegato 10.1, registrato ad Enna il 24.01.1997 ai nn. 62/2 e trascritto ad Enna il 24.01.1997 ai nn. 750/695, allegato 10.2, con la quale è stata asservita:

1) *...omississ... a favore del Comune di Agira per la realizzazione del suddetto fabbricato, la superficie di mq. 2.424,49 (duemilaquattrocentoventiquattro virgola quarantanove) del terreno di cui in preemessa – di cui mq. 2056,09 per la realizzazione dell'edificio e mq. 368,40 per la realizzazione di strade esterne di accesso al lotto – facenti parte della intera particella 566 di mq. 360, di quota parte della particella 564 per mq. 2044,49 e di quota parte della particella 619 per mq. 20 tutte del foglio 23;*

2) *di asservire a parcheggio permanente la superficie di mq. 1.073,99 (millesettantatre virgola novantanove) di cui mq. 515,70 esterna all'edificio e mq. 558,29 a piano terra dell'edificio, facente parte delle particelle 619, 564, e 566 del foglio 23;*

B) [REDACTED] *inoltre dichiara di non variare la destinazione d'uso del fabbricato che risulta essere al piano terra di n. 1 garage (individuato al n.10) e n. 16 vani parcheggi, e di civile abitazione nei piani in elevazione.*

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

- **Ipoteca volontaria iscritta il 22.07.1999 ai nn. 5911/444 (allegato 9.2)** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO emesso dal Notaio MAIDA ALBERTO in data 20.07.1999 rep. 3636

A favore:

[REDACTED]

Contro:

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Capitale £ 1.400.000.000 Tasso interesse annuo 4.86% Interessi £ 1.100.000.000
Totale € £ 2.500.000.000 Durata 15 anni

Grava sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile sito in:

Agira (EN) Foglio 23 subalterno 2 ed altri immobili non oggetto della presente procedura.

Alla stessa risultano le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 06/09/1999 Registro particolare n. 286 Registro generale n. 7095, allegato 9.3, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/08/1999 repertorio n. 3674 a firma del notaio ALBERTO SPINA per EROGAZIONE PARZIALE a margine riporta:

“DELL' EROGAZIONE DELLA SOMMA DI LIRE 790.000.000 IN CONTO MUTUO, CON RISERVA DI ULTERIORI EROGAZIONI; B) DEL RINVIO DELL'AMMORTAMENTO DELLA SOMMA EROGATA; C) DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO D' INTERESSE FISSATO NELLA MISURA DEL 5,08%.”

- ANNOTAZIONE presentata il 22.07.2000 Registro particolare n. 284 Registro generale n. 6957, allegato 9.4, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18.07.2000 repertorio n. 724 a firma del Notaio MAIDA ALBERTO per RESTRIZIONE DI BENI e per il valore degli immobili liberati pari a £ 200.000.00, immobili diversi da quello oggetto di procedura.
- ANNOTAZIONE presentata il 10.04.2001 Registro particolare n. 141 Registro generale n. 3002, allegato 9.5, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23.02.2001, repertorio n. 368 a firma del Notaio Alberto Spina per RESTRIZIONE DI BENI, immobili diversi da quello oggetto di procedura.
- ANNOTAZIONE presentata il 07.08.2001 Registro particolare n. 283 Registro generale n. 6177, allegato 9.6, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15.06.2001, repertorio n. 528 a firma del Notaio Alberto Spina per RESTRIZIONE DI BENI e per valore degli immobili liberati pari a £ 50.000.000, immobili diversi da quello oggetto di procedura.
- ANNOTAZIONE presentata il 23.04.2005 Registro particolare n. 248 Registro generale n. 4852, allegato 9.7, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02.12.2004, repertorio n. 3539 a firma del Notaio Alberto Spina per RESTRIZIONE DI BENI, immobili diversi da quello oggetto di procedura.
- ANNOTAZIONE presentata il 23.04.2005 Registro particolare n. 249 Registro generale n. 4853, allegato 9.8, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02.12.2004, repertorio n. 3539/1 a firma del Notaio Alberto Spina PER RIDUZIONE DI SOMMA:
 - Riduzione di somma dovuta da € 723.039,66 a € 246.000,00
 - Riduzione somma dell'ipoteca € 1.291.142,25 a € 615.000,00L'annotazione conferma l'ipoteca del bene oggetto di procedura censito al foglio 23 particella 819 subalterno 2

- ANNOTAZIONE presentata il 23.04.2005 Registro particolare n. 250 Registro generale n. 4854, allegato 9.9, DERIVANTE DA ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02.12.2004, repertorio n. 3539/2 a firma del Notaio Alberto Spina per FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

L'annotazione conferma l'ipoteca del bene oggetto di procedura censito al foglio 23 particella 819 subalterno 2

- ANNOTAZIONE presentata il 22.02.2007 Registro particolare n. 209 Registro generale n. 2252, allegato 9.10, DERIVANTE DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 25.01.2007, repertorio n. 185 a firma del Notaio Leonardi Alessandro per RESTRIZIONE DI BENI PER immobili diversi da quello oggetto di procedura.

- **Ipoteca in rinnovazione iscritta il 13.06.2019 ai nn. 3743/259 (allegato 9.11)**

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO emesso dal Notaio Alberto Spina in data 20.07.1999 rep.n. 3636

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Capitale € 80.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 15 anni

Grava sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile sito in:

Agira (EN) Foglio 23 subalterno 2

Nella Sezione D -ulteriori informazioni risulta:

"SI RINNOVA L'IPOTECA ISCRITTA AD ENNA IL 22 LUGLIO 1999 AI NN. 5911/444 RELATIVAMENTE AL SOLO IMMOBILE RIPORTATO NEL QUADRO B PER IL CAPITALE ED IL MONTANTE IPOTECARIO RIPORTATO NEL QUADRO A GIUSTA ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA DEL 23 APRILE 2005 NN. 4854/250.SI PRECISA: - CHE IL SOGGETTO A FAVORE OGGI E' IDENTIFICATO COME "[REDACTED]" CON SEDE IN REGALBUTO VIA MONS. ITO PERNICONE N. 1; - CHE IL SOGGETTO CONTRO OGGI E' IDENTIFICATO COME "[REDACTED]".

- **Trascrizione nn. 5441/4731 del 21.07.2025 – Verbale di pignoramento immobili (allegato 9.12)** DERIVANTE DA Atto giudiziario dell'UNEP in data 08.06.2025, repertorio n. 632

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di AGIRA (EN)

Foglio 23 Particella 819 Subalterno 2

Nella Sezione D -ulteriori informazioni risulta:

"IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 24.294,92 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO."

6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene al condominio [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]

L'amministratore condominiale in data 15.11.2025 ha trasmesso comunicazione mail, allegato 11.1 dalla quale emerge che:

- Non risultano in essere spese straordinarie da effettuare o da deliberare.
- Non risulta nessuna posizione debitoria nei confronti del bene oggetto della relazione, manca il saldo per l'anno in corso 2025 in quanto ancora non definito e dunque non comunicato. Sarà definito dopo il 31 dicembre, conteggiando tutti i costi di gestione dell'anno in corso.
- Non risultano evidenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.
- Non risultano evidenze di problematiche strutturali dell'edificio in questione.

La nota è accompagnata dalla seguente documentazione:

- Statuto Regolamento condominiale, allegato 11.2;
- Tabelle Millesimali, allegato 11.3;
- Spese gestione anno 2023, allegato 11.4;
- Spese gestione anno 2024, allegato 11.5.

Dall'analisi della stessa emerge che:

- i millesimi generali - Tabella A - in capo all'unità immobiliare pignorata sono pari a 95,28/1000;
- le spese di gestione ordinaria sono comprese tra € 124,00 ed € 152,00 annue.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1997 ed il 2000.

L'edificio è stato oggetto dei seguenti successivi titoli edilizi:

- Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica ripotante pratica n. 34/88 rilasciata dal comune di Agira il 19.02.1997, allegato 10.3;
- Nulla Osta riportante prot.n. 13554/96 gruppo 3/5 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna il 28.05.1997, allegato 10.4;
- Voltura - Concessione ad eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica ripotante pratica n. 34/88 rilasciata dal comune di Agira il 13.08.1997 a favore di [REDACTED], allegato 10.5;
- Richiesta di allaccio alla rete fognaria prot.n. 7700 del 13.05.1998 e prot.n. 8789 del 01.06.1998, allegato 10.6, rimaste inevase per quanto comunicato dal Comune di Agira con nota prot.n. 26913 del 09.10.2025, allegato 10.7.

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione con el precisazioni di seguito riportate.

7.2. Conformità edilizia

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio l'unità immobiliare risulta non conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Le difformità rilevate consistono in:

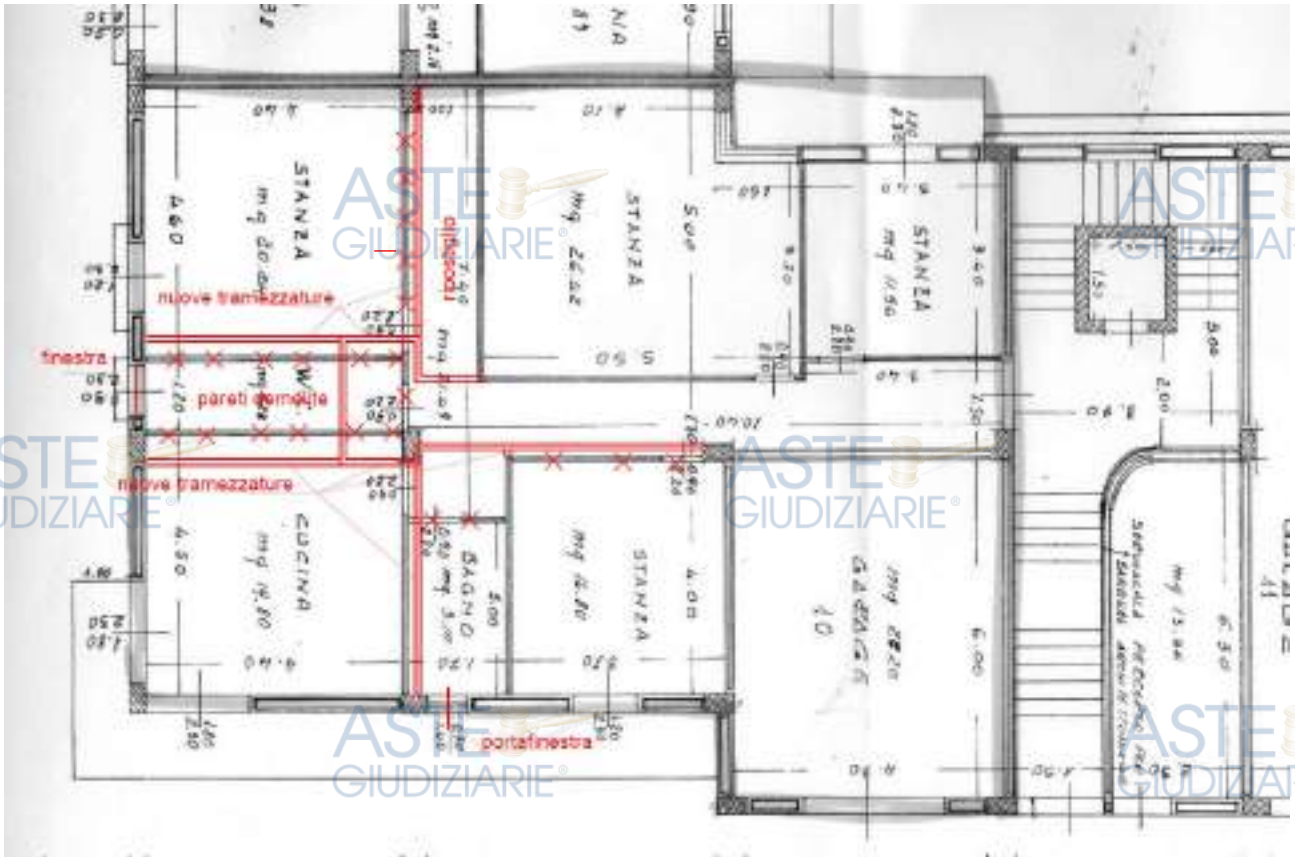
- diversa distribuzione degli spazi interni, data dalla demolizione e realizzazione con in nuova posizione di alcune pareti interne atto a rimodulare gli ambienti interni;
- variazioni prospettiche consistenti nella trasformazione da porta-finestra a finestra dell'apertura del bagno e trasformazione da finestra a porta-finestra dell'apertura della lavanderia.

Tali abusi sono sanabili mediante redazione di SCIA tardiva ai sensi dell'art. 37 del D.P.R.n.380/2001 ss.mm.ii. come recepito dalla L.R.n.16/2016 ss.mm.ii.

Si stimano i seguenti costi di regolarizzazione urbanistico edilizio:

- per compensi tecnici	€ 1.000,00	+
- <u>per sanzioni amministrative</u>	<u>€ 516,00</u>	=
Totale	€ 1.516,00	

Di seguito si riportano le difformità rilevate in sede di sopralluogo.



Stralcio Planimetria P.E.n.34/88

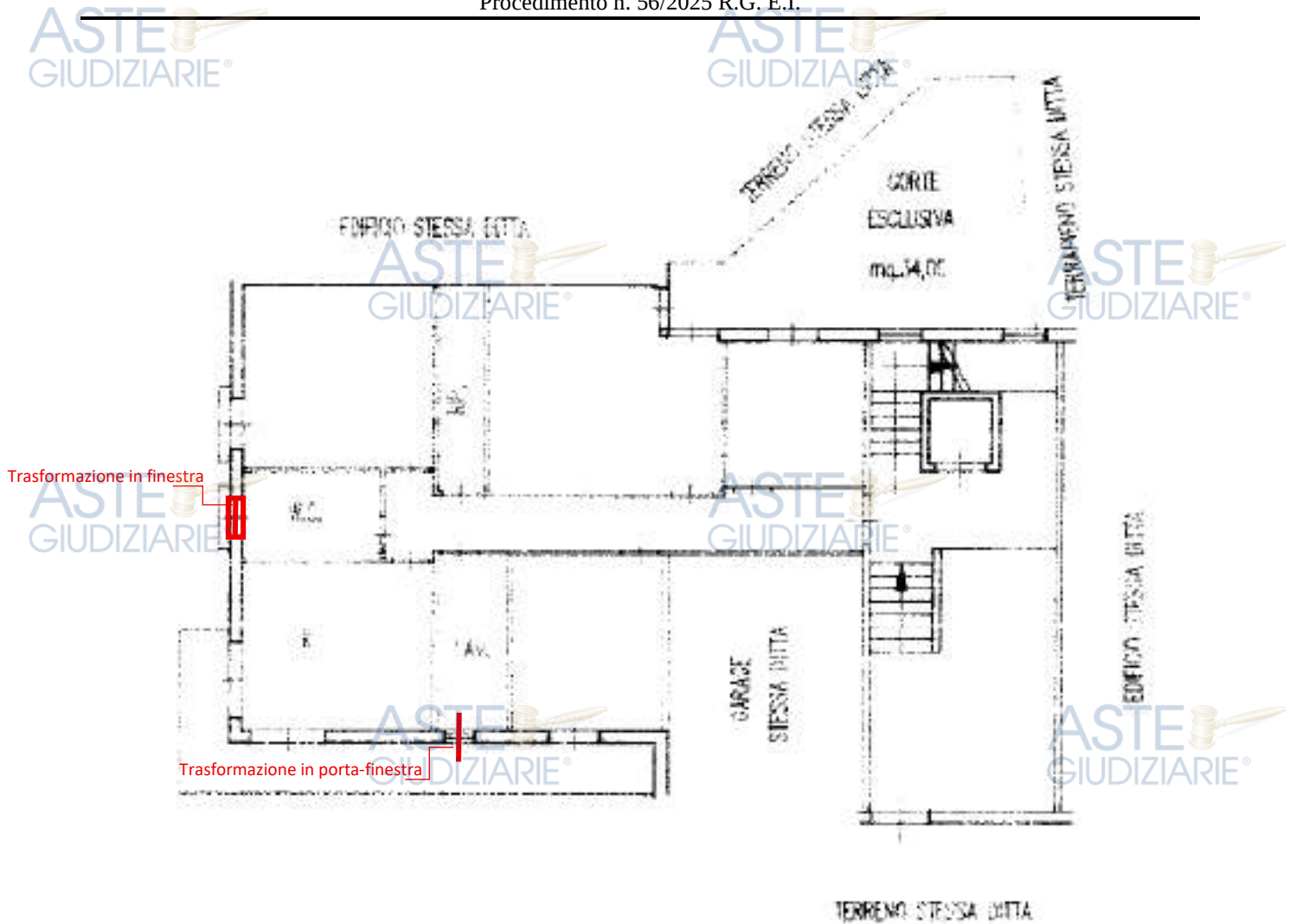
7.3. Conformità catastale

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale dell'abitazione, riportante protocollo n. 4709, scheda n. 08483448 del 04.01.1999 redatta dal Geom. Imbarrato Lucia, emerge la presenza di lievi difformità.

Nello specifico, le difformità consistono in:

- trasformazione da finestra a portafinestra dell'apertura presente nella lavanderia;
- trasformazione da portafinestra a finestra dell'apertura presente nel bagno.

Di seguito si riportano le difformità rilevate.



Tali irregolarità sono sanabili mediante redazione di DOCFA.

Costi stimati:

- per compensi tecnici	€ 500,00	+
- per Diritti	€ 70,00	=
- Totale	€ 570,00	

Si precisa che tali modifiche non incidono sulla categoria e non alterano la rendita catastale dell'immobile e per tale motivo non è richiesta la presentazione della variazione catastale come precisato dalla Circolare n. 2 del 09.07.2010 ed è pertanto conforme ai sensi della L. 122/2010.

8. Consistenza

La superficie "lorda commerciale" 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:

Nella seguente tabella si riportano i coefficienti di ragguaglio utilizzati.

Destinazione	Coefficiente di ragguaglio	Precisazioni
Abitazione	100 %	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm
Balconi	25 %	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corte esclusiva	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Nella seguente tabella si riportano le superfici commerciali calcolate relative ai cespiti:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
I°	Abitazione	144,00 mq	1,00	144,00 mq
I°	Balcone	16,50 mq	0,25	4,125 mq
I°	Corte	25,00 mq	0,10	2,50 mq
I°	Eccedenza Corte	8,75 mq	0,02	0,175 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				150,80 mq

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.

Alla base di ogni percorso estimativo vi è il mercato, per cui, in sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare, come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a distinguersi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo unico.

Ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di "coefficienti correttivi".

I coefficienti correttivi sono, quindi, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si distinguono da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media; invece, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Criterio di stima dei fabbricati

Per tenere conto delle peculiarità della stalla per bovini, si considerano generalmente i coefficienti correttivi che sono di fondamentale importanza per conferire al bene oggetto di stima il suo più probabile valore di mercato.

Nello specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Piano senza ascensore, variabile da un valore minimo di 0,65 per i seminterrati, 0,90 ai piani primi, diminuendo di 0,05 per ogni piano superiore al primo;

Orientamento, variabile dal valore massimo pari a uno, in assenza di orientamento prevalente o per orientamenti prevalenti in direzione sud-est o est-sud, ad un valore minimo di 0,85 se l'immobile è prevalentemente orientato a nord,

Esposizione, variabile dal valore minimo di 0,95 se l'immobile è esposto su un solo lato a un massimo di 1,05 se è esposto su più lati;

Affaccio, variabile dal valore minimo di 0,85 se l'immobile affaccia su corte interna priva di alcun prestigio a un massimo di 1,20 se affaccia su vista panoramica o parco naturale;

Taglio, variabile dal valore di 1,20 per edifici avente superficie planimetrica al di sotto dei 46 mq, 1,00 per edifici estesi tra i 70 - 100 mq, 0,95 per edifici con estensione superiore ai 200 mq, 0,90 per edifici con estensione superiore ai 100 mq e un unico bagno;

Balconi, variabile dal valore minimo di 0,95 se assenti, al valore massimo di 1,10 se è presente un terrazzo;

Distribuzione, variabile dal valore minimo di 0,90 se la distribuzione degli spazi non è ottimizzabile, al valore massimo di 1,00 nel caso di una normale distribuzione;

Luminosità, variabile dal valore minimo di 0,95 per ambienti poco luminosi, a un valore massimo di 1,05 per ambienti molto luminosi;

Vetustà, si ottiene tenendo conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione dello stesso ed è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva, assume valori compresi tra lo 0,70 (edifici edificati da più di 45 anni) e 1,00 (immobili di recentissima edificazione);

Finitura, variabile dal valore minimo di 0,80 per immobili dotati di finitura "rustica", al valore massimo di 1,20 per immobili dalla finitura "lussuosa";

Manutenzione immobile, variabile da un minimo di 0,80, se l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se l'immobile ha subito normali interventi manutenzione e si presenta in uno buono stato di conservazione;

Manutenzione stabile, variabile da un minimo di 0,90, se lo stabile in cui è collocato l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se lo stabile si presenta in uno buono stato di conservazione;

Riscaldamento, variabile da un minimo di 0,95 nel caso in cui sia assente l'impianto di riscaldamento, a un massimo di 1,08 nel caso di dotazione di impianto centralizzato a contabilizzazione unica o nel caso di riscaldamento autonomo con climatizzazione canalizzata;

Parcheggio, variabile dal valore minimo di 0,90 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i parcheggi siano difficilmente reperibili, a un massimo di 1,10 se, viceversa, siano facilmente reperibili;

Trasporti, variabile dal valore minimo di 0,95 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i trasporti pubblici siano lontani da raggiungere, a un massimo di 1,05 se, viceversa, siano vicini;

Traffico, variabile da un minimo di 0,95 per vie particolarmente rumorose, a un massimo di 1,05 per vie silenziose,

Zona, variabile da un minimo di 0,90 se l'immobile, rispetto all'area di riferimento, si trova ubicato in una zona particolarmente degradata, a un massimo di 1,05 se ha un'ubicazione migliore rispetto a quella mediamente considerata per gli edifici della zona e della medesima tipologia,

I coefficienti descritti sono fattori moltiplicativi il cui prodotto finale viene definito Coefficiente correttivo globale.

Per quanto detto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, attraverso una corretta valutazione, è opportuno, applicare il criterio di stima sintetico monoparametrico, comparando i beni da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà, applicando ai valori “normali” i coefficienti “correttivi” che tengono conto delle caratteristiche sopra elencate.

Calcolo coefficiente correttivo globale

Nella tabella che segue, si indicano i valori del Coefficiente correttivo globale, calcolato per l'Abitazione di tipo civile, sita in Agira (EN) via Angelo Valenti n. 141- Foglio 23 Particella 819 Subalterno 2:

COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE
Piano	0,9
orientamento	0,9
Esposizione	1
Affaccio	1
Taglio	0,95
Balconi	1
Distribuzione	1
Luminosità	1
Vetustà	0,85
Finitura	1
Manutenzione immobile	1
Manutenzione stabile	1
Riscaldamento	1
Parcheggio	1
Trasporti	1
Traffico	1
Zona	1
VALORE COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	0,654

9.2. Fonti d'informazione

Valore unitario di mercato dei fabbricati

Per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei fabbricati ubicati, sono stati presi come riferimento base le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it/omi, dove è possibile reperire i dati che riguardano il Comune di Agira (Allegato 12.1).

E' stata presa a riferimento la limitrofa zona D1-1 - Periferica, atteso che la stessa contiene il cespite.

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardano il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile):

Periodo: 2° semestre 2024 - Provincia: ENNA - Comune: Agira

Fascia/zona: Periferica – Codice zona: D1 - Microzona: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	Normale	450	620	L

Le quotazioni immobiliari indicate dall'OMI sono riferite all'ordinarietà degli immobili e ad uno stato conservativo prevalente della zona omogenea considerata, per cui vanno pensati come un aiuto per procedere alla stima e non sostitutivi della stessa.

Per l'abitazione di tipo civile i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 535,00.

Le ricerche di mercato condotte per le **abitazioni di tipo civile**, attualmente in vendita nella zona in cui insiste il cespite, mostrano una offerta compresa che si attesta tra un valore minimo di €/mq 842,86 d un valore massimo di €/mq 1.050,00 e per un valore medio ponderato ai comparativi utilizzati pari a €/mq 946,43

Trattandosi di beni posti in vendita, questi ultimi valori unitari medi ricavati dall'analisi del mercato devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità pari al 10 %, ottenendo un valore medio di mercato pari a €/mq 860,39 per le abitazioni di tipo civile.

In definitiva, per le abitazioni di tipo civile è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 697,69**, ovvero pari alla media tra il valore medio di mercato rilevato, decurtato della trattabilità, ed il valore medio OMI.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato occorre apportare ai valori sopra ottenuti incrementi o decrementi che tengano conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche degli immobili trattati, individuando per punti di merito o demerito le condizioni reali in cui versano. Ai valori così ottenuti, vengono apportati i necessari coefficienti correttivi calcolati in percentuale tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dei beni stimati.

In definitiva, i valori unitari di mercato corretti assunti per l'abitazione di tipo popolare sita in Agira è il seguente:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
I°	Abitazione di tipo civile	Fg.23 p.lla819 sub.2	€/mq 697,69	0,654	€/mq 456,29

9.3. Valutazione

Applicando alle superfici commerciali i prezzi unitari precedentemente determinati, si ottiene il più probabile valore dei cespiti.

Nella seguente tabella di calcolo si riporta il più probabile valore di mercato dell'I° immobile:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	Valore unitario di mercato corretto (€/mq)	Valore del cespite
I°	Abitazione di tipo civile	Fg.23 p.lla 819 sub. 2	150,80 mq	€/mq 456,29	€ 68.808,53
Valore totale					€ 68.808,53

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto nel quesito, si riporta un adeguamento della stima pari al 5% come da prassi, per l'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, oltre che per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e per le bonifiche dai rifiuti, materiali e attrezzatura presente.

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore del cespite	Percentuale riduzione	Valore riduzione	Valore del cespite Corretto
I°	Abitazione di tipo civile	Fg.23 p.lla 819 sub.2	€ 68.808,53	5 %	- € 3.440,43	€ 65.368,10
A dedurre spese per la Regolarizzazione Urbanistico-edilizia						- € 1.516,00
A dedurre spese per la Regolarizzazione catastale						- € 570,00
Valore finale						€ 63.282,10

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'abitazione di tipo civile sita in Agira (EN), via Angelo Valenti n. 141 censita al foglio 23 particella 819 subalterno 2 è pari a **€ 63.282,10 (Euro sessantatremiladuecentottantadue/10).**

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. Congruità canone di locazione

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano pignorati per l'intera quota. Non si rileva la presenza di quote indivise non oggetto di procedimento.

L'immobile non risulta locato o concesso in comodato d'uso gratuito agli stessi occupati, [REDACTED]

Al fine di determinare il possibile canone di locazione alla quale sottoporre l'utilizzo dell'immobile, si procede alla stima del più probabile valore di locazione del cespite.

Sono state pertanto considerate le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati messe a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate, allegato 8.

Nella seguente tabella sono stati riportati i valori rilevati.

Anno	Semestre	Tipologia	Valore locazioni (€/mq/mese)		
			Min	Max	Medio
2024	II	Abitazioni di tipo economico	1,70	2,20	1,95

Nella seguente tabella di calcolo si riporta il più probabile valore di locazione per del cespite.

Valore locazioni (€/mq/mese)	Superficie commerciale	Valore locazioni Mensile
1,95	150,80 mq	€ 294,06

Alla luce di quanto sopra riportato l'immobile può eventualmente essere concesso in locazione al canone mensile pari ad €/mese 294,06.

11. Giudizio di divisibilità

L'immobile oggetto della presente procedura risulta pignorato per l'intera quota.

Non si rileva la presenza di quote indivise non oggetto di procedimento.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Salvatore Amaradio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed alla Debitrice.

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.

Rassegna la presente relazione di stima, corredata dagli allegati elencati al successivo capitolo e rimane a disposizione dell'Illustre Giudice per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Con ossequio.

6. ALLEGATI

Si allegano alla presente consulenza i seguenti documenti:

1. Avviso di accesso
2. Nuovo avviso di accesso
3. Verbale di sopralluogo;
4. Richieste accesso atti e solleciti
 - 4.1 Richiesta documentazione urbanistica;
 - 4.2 Richiesta Amministratore condominiale;
 - 4.3 Richiesta contratti di locazione;
 - 4.4 Richiesta APE;
 - 4.5 Richiesta libretto caldaia;
5. Documentazione catastale:
 - 5.1 Visura catastale - fabbricati - Fg. 23 p.lla 819 sub. 2;
 - 5.2 Visura catastale - terreni - Fg. 23 p.lla 819;
 - 5.3 Visura catastale - terreni - Fg. 23 p.lla 781;
 - 5.4 Visura catastale - terreni - Fg. 23 p.lla 778;
 - 5.5 Visura catastale - terreni - Fg. 23 p.lla 564;
 - 5.6 Visura catastale - terreni - Fg. 23 p.lla 374;
 - 5.7 Estratto di mappa;
 - 5.8 Elaborato planimetrico;
 - 5.9 Elenco immobili;
 - 5.10 Planimetria catastale Fg. 23 p.lla 819 sub. 2;
6. Attestato di Prestazione Energetica;
 - 6.1 Riscontro APE;
 - 6.2 Rapporto di controllo;
 - 6.3 Attestato di Prestazione Energetica;
7. Documentazione stato occupativo:
 - 7.1 Riscontro Agenzia delle Entrate;
8. Documentazione provenienza immobile:
 - 8.1 Atto di Modifica di patti sociali del 22.01.2007;
 - 8.2 Verbale di testamento olografo del 23.08.2003;
 - 8.3 Atto di affrancazione del 25.05.1998;
 - 8.4 Nota di trascrizione Atto di affrancazione del 25.05.1998;
 - 8.5 Atto di vendita del 28.05.1997;
 - 8.6 Verbale di testamento olografo del 20.03.1991;
 - 8.7 Denuncia di successione del 28.12.1992;
 - 8.8 Atto di costituzione società del 29.05.1980;

- 8.9 Atto di vendita a firma del notaio Leonardo Pizzo del 25.03.1965;
9. Documentazione ispezioni ipotecarie:
- 9.1 Elenco Ispezioni ipotecarie
 - 9.2 Ipoteca volontaria iscritta il 22.07.1999;
 - 9.3 annotazione del 06.09.1999 nn.286/7095;
 - 9.4 annotazione del 22.07.2000 nn. 284/6957;
 - 9.5 annotazione del 10.04.2001 nn. 141/3002;
 - 9.6 annotazione del 07.08.2001 nn. 283/6177;
 - 9.7 annotazione del 23.04.2005 nn. 248/4852;
 - 9.8 annotazione del 23.04.2005 nn. 249/4853;
 - 9.9 annotazione del 23.04.2005 nn. 250/4854;
 - 9.10 annotazione del 22.02.2007 nn. 209/2252;
 - 9.11 Ipoteca in rinnovazione del 13.06.2019 ai nn. 3743/259;
 - 9.12 Trascrizione nn. 5441/4731 del 21.07.2025;
10. Documentazione urbanistico-edilizia:
- 10.1 Atto di asservimento del 23.01.1997;
 - 10.2 Nota di trascrizione Atto di asservimento del 23.01.1997;
 - 10.3 Concessione n. 34/88;
 - 10.4 Nulla Osta Genio Civile;
 - 10.5 Voltura Concessione del 13.08.1997;
 - 10.6 Richiesta allaccio rete fognaria;
 - 10.7 Riscontro Comune inerente Agibilità immobile;
11. Documentazione condominiale
- 11.1 Nota Riscontro Amministratore Condominiale;
 - 11.2 Statuto Regolamento condominiale;
 - 11.3 Tabelle Millesimali;
 - 11.4 Spese gestione anno 2023;
 - 11.5 Spese gestione anno 2024;
 - 11.6 SCA condominio;
12. Documentazione mercato immobiliare
- 12.1 Visura OMI;
 - 12.2 Ricerche di mercato
13. Report fotografico;
14. Relazione Copia Privacy;
15. Ricevute avvenuta trasmissione della consulenza alle parti.

Calascibetta, 16.11.2025

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

