

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 57/2024 R.G.E.

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO: unità immobiliare in Piazza Armerina
contrada Piano Cannata identificato al catasto fabbricati al Foglio 124
Particella 547 e al catasto terreni al Foglio 124 particella 546**



II C.T.U.

Arch. Serafino Bentivegna

RELAZIONE PRIVACY



PREMESSA.....	2
INDICE SINTETICO	7
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	8
1.1 Descrizione del bene.....	8
1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.....	8
1.3 Identificazione al catasto.....	8
1.4 Coerenze.....	9
1.5 Discrepanze.....	9
2. DESCRIZIONE DEL BENE	9
2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona	9
2.2 Caratteristiche descrittive esterne	9
2.3 Caratteristiche descrittive interne	10
2.4 Caratteristiche descrittive del terreno	10
2.5 Breve descrizione della zona	11
2.6 Certificazione energetica	11
2.7 Certificazione conformità impianti	11
2.8 Certificazione idoneità statica	11
3. STATO OCCUPATIVO.....	12
3.1 Detenzione del bene	12
3.2 Esistenza contratti di locazione	12
4. PROVENIENZA	12
4.1. Attuali proprietari	12
4.2 Precedenti proprietari	12
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	13
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	13
5.3. Note	13
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE	14
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	14
7.1 Pratiche edilizie reperite	14
7.2 Conformità edilizia	14
7.3 Conformità catastale.....	15
8. CONSISTENZA	16
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	16
8.2 Calcolo della consistenza	16
9. STIMA	17
9.1 Criteri di stima	17
9.2 Fonti d'informazioni	17
9.3 Valutazione del bene	18
9.4 Adeguamento e correzione della stima	18
9.5. Valore finale dell'immobile	19
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	19
12. CRITICITA'	19

Tribunale Ordinario di Enna
Sezione civile-esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 33/2023 R.G.E.

PREMESSA

Con provvedimento dell'11/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Palazzo, nominava il sottoscritto Arch. Serafino Bentivegna, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Enna al n. 441, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 25/10/2024, alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Enna Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

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 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 eseguiti.

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;
- c) 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;
– 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 -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Dati Catastali

Beni in Piazza Armerina (EN), contrada Cannata;

Fabbricato

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile] Classe 1

Dati Catastali: foglio 124 particella 547

Terreno

Dati Catastali: foglio 124 particella 546

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 18 gennaio 2025 il fabbricato risultava occupato dal

[REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Non esiste in essere nessun contratto di affitto.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 67.990,00

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Piazza Armerina (EN) contrada Cannata, fabbricato ad uso abitazione su unico livello e annesso vano destinato a locale di sgombro, così suddiviso:

- piano terra in parte ancora allo stato grezzo con accesso indipendente dalla corte, e in parte destinato ad uso abitativo costituito da un ingresso dalla corte, due camere da letto, una stanzetta, due bagni ed una saletta da pranzo con annessa cucina;
- piano sottostrada, con ingresso autonomo direttamente dalla stradella, destinato a magazzino/locale di sgombro.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. I identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 5)

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: foglio 124 particella 547

dati classamento: Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile] Classe 1

Indirizzo: contrada Piano Cannata snc piano S1 - T

Consistenza: 7 vani

Rendita: € 368,75

Dati derivanti da: visura catastale del 21/11/2024

1.3.1 Identificati al catasto Terreno del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 5)

Intestati: [REDACTED] proprietario per 1000/1000

dati identificativi: foglio 124 particella 546

dati classamento: Qualità chiusa - Classe 4

Superficie: mq. 880

Rendita: domenicale € 3,18 Agrario: € 1,36

1.4. Coerenze

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che la planimetria catastale dell'immobile risultano parzialmente difforme allo stato di fatto attuale.

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

a seguito del sopralluogo non si sono riscontrate particolari discrepanze rispetto a quanto dichiarato agli atti.

2 - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: E

Destinazione: Zona Agricola

Tipologia prevalente: fabbricato destinato a residenza del nucleo familiare.

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione.

Servizi offerti dalla zona: il fabbricato ricade in zona sfornita di qualunque servizio;

Principali collegamenti pubblici: rete viaria con paesi limitrofi (Caltanissetta, Enna, Barrafranca, Valguarnera, Aidone, Mirabella Imbaccari.

Collegamento alla rete autostradale A19: a circa 32 Km svincolo Mulinello.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Locale di sgombro posto al piano sottostrada, con ingresso autonomo direttamente dalla stradella in battuto di cemento, realizzato con in muratura con solaio in laterizio e travetti prefabbricati. Fornito di porta d'ingresso in lamiera ed interamente ancora allo stato grezzo.

Abitazione posta su un unico piano a livello della corte.

- Corte pavimentata con battuto di cemento con la presenza di una tettoia amovibile realizzata con tubolari e sovrastante onduline. Oltre alla tettoia insiste sulla corte anche un ripostiglio in muratura.

- struttura: in muratura con solai in latero cemento;

- facciata: interamente intonacata, senza zoccolatura ma con la presenza di un piccolo marciapiede rivestito con piastrelle in ceramica;
- accesso: la parte ancora rustica, dalla corte esterna, tramite un infisso in ferro, la parte adibita ad abitazione, anch'essa dalla corte tramite una porta in ferro con vetri e ante oscuranti;
- infissi esterni: sono in metallo provvisti di vetro;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buon stato di conservazione sia per la parte abitabile che per la parte ancora allo stato rustico, anche se si evidenzia una presenza di umidità di risalita lungo il corridoio d'ingresso che non necessita di interventi immediati;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

- Il fabbricato nel complesso costituisce una abitazione di tipo popolare, suddivisa dal corridoio in zona giorno con la cucina/pranzo ed un bagno, e zona notte con le due stanze da letto il servizio igienico e la stanzetta. Oltre a tali vani sono presenti un altro vano della superficie di circa 30 mq. con accesso indipendente, con lavorazioni in corso al fine di renderlo indipendente dal resto dell'abitazione. Altro elemento di valore aggiunto è il locale di sgombrò della superficie di oltre 30 mq. con accesso indipendente.
- esposizione: il fabbricato è dotato di due prospetti uno orientato a nord prospiciente il terreno di proprietà della stessa ditta (part. 546) ed uno orientato a sud prospiciente sulla corte dello stesso fabbricato; l'ingresso del locale di sgombrò risulta invece esposto a ovest;
- pareti: tinteggiate con tempera quelle delle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza di 1,80 m.;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in metallo con vetri e ante oscuranti;
- porta d'accesso: in ferro con vetro ed ante oscuranti;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: stufa a legna;

- acqua calda sanitaria: presente;

- servizi igienici: il principale fornito di lavabo, tazza, bidet, doccia; il secondo servizio/lavanderia è fornito di lavabo, tazza, pilozza;

- impianto di condizionamento: non presente;

- altezza dei locali: m. 2,82;

- condizioni generali del fabbricato: ben mantenuto.

2.4 Caratteristiche descrittive del terreno

L'appezzamento di terreno distinto con la particella 546 e della superficie complessiva di mq. 880 è destinato in gran parte a stradella di accesso al fabbricato oggetto di stima ed agli altri fabbricati ubicati a seguire, ed in parte a scarpata e corte retrostante dello stesso fabbricato. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Piazza Armerina il terreno ricade per il 30% nella fascia di rispetto delle strade extraurbane.

Sempre dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno, inoltre, ricade all'interno dell'area di rispetto di vincolo di bosco naturale e all'interno dell'area di interesse archeologico, nonché nella fascia di rispetto dell'area SIC (Sito di Interesse Comunitario).

2.5 Breve descrizione della zona

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "Suburbana" del comune di Piazza Armerina. Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale stagionale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico".

2.6 Certificazioni energetiche (all. 8):

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità.

2.8 Certificazioni di idoneità statica

Il fabbricato è sprovvisto di certificato di idoneità statica.

3 – STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18 gennaio 2025, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile, si è rinvenuto il proprietario/debitore [REDACTED] che ha dichiarato che il fabbricato risulta occupato dallo stesso assieme alla compagna [REDACTED] e alla figlia minore [REDACTED]. (vedi anche certificato di residenza storico e stato di famiglia storico rilasciati dal Comune di Piazza Armerina in data 31/03/2025)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura:

4 – PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima è stato donato [REDACTED]
[REDACTED]

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] alla data del 04/09/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 7) alla data del 09/03/2025 si evince:

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

Non risultano iscritti vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

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

- **Iscrizioni**

Agli atti non risulta nessuna iscrizione

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare n. 6028 del 04/09/2024 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Agli atti non risulta nessuna trascrizione

5.3. Eventuali note/osservazioni

Agli atti non risulta nessuna nota e/o osservazione

L'immobile, essendo un fabbricato con annesso terreno interamente privato, non è amministrato da nessun Studio esterno.

7 – VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Da ricerche effettuate presso il comune di Piazza Armeria e come si evince dall'allegata comunicazione dell'Ufficio Tecnico dello stesso comune, risulta che [REDACTED] in data 03/12/2004 ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della L. n. 326/2003, per l'immobile sito in territorio di Piazza Armerina c/da Piano Cannata, censito catastalmente al foglio di mappa n. 124 part. 547.

La pratica non è stata definita e per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria deve essere integrata con i seguenti documenti (vedi nota del comune prot. 13031 del 25/03/2025):

- Copia planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Certificato di idoneità statica con deposito al Genio Civile di Enna;
- Perizia Giurata con descrizione delle opere e dichiarazione sullo stato dei lavori;
- Progetto fossa imhoff e dichiarazione approvvigionamento idrico;
- Elaborato fotografico;
- Copia versamenti i.c.i. e tarsu;
- Attestazione di versamento saldo oblazione pari ad € 7.101,91 comprensivi di interessi alla data del 25/03/2025;
- Attestazione di versamento saldo oneri concessori pari ad € 1.671,76 comprensivi di interessi legali alla data del 25/03/2025;
- Attestazione di versamento diritti di segreteria pari ad € 516,00;
- Attestazione di versamento diritti di istruttoria pari ad € 90,00.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

Pratica edilizia in sanatoria ancora incompleta (vedi comunicazione prot. 13319 del 26/03/2025 da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina – IV Settore)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava realizzato abusivamente, senza nessuna autorizzazione da parte degli Enti preposti.

Per gli stessi è stata avanzata istanza di condono edilizia, ai sensi della legge n. 326/2003 in data 03/12/2004 prot. 22514.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alle planimetrie catastali ad eccezione della zona posta sul lato ovest che da vano unico della superficie complessiva di circa 30 mq. è suddiviso in 3 ambienti ancora allo stato rustico (all. 1)

Le modifiche riscontrate sono regolarizzabili mediante:

la regolarizzazione dell'istanza di condono edilizio presentata in data 03/12/2004 al comune di Piazza Armerina ed una pratica di variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate;

Costi stimati:

per regolarizzare l'istanza di condono occorre una spesa di circa € 15.000,00 così distinta:

- saldo oblazione € 7.101,91
- saldo oneri concessori € 1.671,76
- diritti di segreteria € 516,00
- diritti di istruttoria € 90,00
- spese tecniche € 5.500,00

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Le norme UNI non sono né legge né direttiva europea, e se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Il DPR 138/1998 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Per cui 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)

8.1. Calcolo della consistenza

Destinazione	Unità di misura	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Abitazione – P.T.	Mq.	130	100 %	130,00
Locale di sgombro	Mq.	50,00	60 %	30,00
Corte esterna	Mq.	215,00	25 %	53,75
Sommano	Mq.	321,00		213,75

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

Elenco a titolo esemplificativo

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: primo semestre 2024

Comune: Piazza armerina

Fascia/Zona: E1 - Suburbana/S.S. 117BIS - PIANO CANNATA - CONTRADA SOLAZZO, BELLIA, SCARANTE, CICCIONA

Valore mercato per abitazioni di tipo economico: prezzo min. **350 Euro/mq** prezzo max. **500 Euro/mq**

Valore di locazione prezzo min. € 1,20 / prezzo max. € 1,80 (Euro/mq x mese)

- Immobiliare.it – quotazioni immobiliari media per tipologia

A Gennaio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Piazza Armerina è stato di **€ 637 al metro quadro**, rispetto ai **€ 785** della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Piazza Armerina è stato di **€ 4,18 mensili al metro quadro**, rispetto ai **€ 4,62** della media provinciale.

9.3. Valutazione

descrizione	Superf. mq.	Prezzo immob. €/mq.	Valore immob. €	Prezzo minimo A.E. €/mq.	Prezzo max A.E. €/mq.	Valore minimo A.E. €	Valore max A.E. €	Valore medio €
fabbricato	213.75	637	136.158	350	500	74.120	106.875	105.717

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riportano le seguenti riduzioni/decurtazioni:

- 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 dallo scrivente 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,

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coefficiente correttivo	Coefficiente da applicare
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-5%	0,95
Stato d'uso e manutenzione - buono	0%	1
Piani misti p.t al 1° piano (senza ascensore)	-10%	0,90
Esposizione mista	0	1
Riscaldamento assente	-5%	0,95
Vetustà (20-40 anni) normale	0	1
Stato di possesso (libero)	0	1

Coefficiente complessivo Cc = C1xC2xC3xC4xC5xC6xC7

0,81

DECURTAZIONI per l'intero immobile

Descrizione	Importo da decurtare
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	15.000,00
bonifiche e demolizioni parti non sanabili e stoccaggio materiale vario	5.000,00
stato d'uso e di manutenzione (già tenuto conto nella determinazione del prezzo)	0
eventuali spese condominiali insolute	0
vincoli e oneri giuridici	0

Importo complessivo da decurtare

20.000,00

9.5. Valore finale dell'immobile:

$$V_f = (V_{m1} \times C_c) + (V_{m2} \times C_c) - D$$

$$V_f = (105.717,00 \times 0,81)$$

€ 85.630,00

Valore dei terreni

Stradella ad uso comune mq. 680 x 2,00 €/mq

€ 1.360,00

Scarpata ad uso esclusivo mq. 200 x 5,00 €/mq.

€ 1.000,00

Totale valore immobile

€ 87.990,00

Decurtazioni a carico dell'acquirente-indicative

€ 20.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 67.990,00

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 – CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta interamente pignorato e non può essere suddiviso nemmeno rispetto ai terreni in quando destinati alla funzionalità del fabbricato.

12 – CRITICITA'

Non si sono riscontrate particolari criticità.