

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ENNA

Procedimento Esecutivo N. 61/2025 R.G.E.Imm.

Promosso da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione : Dott. Nunzio Noto

C.T.U. : Ing. Saverio Cuci

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Saverio Cuci - Via Trieste, 117 - 94100 Enna

TEL.329 8275712 - P.E.C. : [saverio.cuci@ordine.ingegnerienna.it](mailto:saverio.cuci@ordine.ingegnerienna.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	<b>3</b>
<b>4. DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>4</b>
<b>5. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>6</b>
<b>6. PROVENIENZA</b> .....	<b>6</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>8</b>
<b>8. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE</b> .....	<b>9</b>
<b>10. CONSISTENZA E STIMA</b> .....	<b>11</b>
<b>11. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>14</b>
<b>12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>14</b>
<b>13. ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>14</b>



## TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 61/2025 R.G.E. Imm.

Promosso da : ██████████

Contro : ██████████

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Saverio Cuci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 671, con provvedimento del 20/09/2025 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Nunzio Noto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe. Successivamente, in data 23/09/2025, ha depositato giuramento di rito.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, effettuato il sopralluogo con il custode giudiziario necessario per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di pignoramento, esperite le opportune indagini per rispondere alle richieste formulate dal G.E., lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**2. OPERAZIONI PERITALI****Sopralluoghi**

Il sottoscritto CTU congiuntamente al custode giudiziario in data 3 novembre 2025 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, nel corso del quale, oltre a prendere visione delle caratteristiche dei beni, ha eseguito un rilievo metrico e fotografico.

**Accesso presso pubblici uffici, acquisizione documentazione tecnico amministrativa**

Il sottoscritto CTU ha eseguito i seguenti accertamenti :

- Verifiche catastali effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna ;
- Acquisizione atto di provenienza ;
- Ispezioni ipotecarie effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.61/2025 R.G.E. IMM. - C.T.U. : DOTT. ING. SAVERIO CUCI



### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### Immobilabile 1

Unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 45. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229, sub 1**, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 12,39. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo, la via San Cristoforo e l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 4 (oggetto di pignoramento).

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei debitori eseguiti coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### Immobilabile 2

Unità immobiliare con destinazione autorimessa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo snc. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229, sub 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita catastale € 35,64. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo e con le unità immobiliari identificate catastalmente con i subalterni, 4 (oggetto di pignoramento), 5 (oggetto di pignoramento).

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei debitori eseguiti coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### Immobilabile 3

Unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 43. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229 sub 4**, categoria A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 50,35. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo, la via San Cristoforo e l'unità



immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 5 (oggetto di pignoramento).

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei debitori esegutati coniugati in regime di comunione legale dei beni .

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### **Immobile 4**

Unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 41 . Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229 sub 5<sub>a</sub>** categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 99,93. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo e l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 4 (oggetto di pignoramento).

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei debitori esegutati coniugati in regime di comunione legale dei beni .

Le certificazioni catastali **sono corrispondenti** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Niccolò Tommaseo, zona centrale del comune di Valguarnera Caropepe (En). La zona di ubicazione è caratterizzata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali e servizi pubblici.

#### **IMMOBILE 1**

L'unità immobiliare, avente destinazione abitativa, è ubicata al piano terra con accesso dalla via Niccolò Tommaseo, risulta composta da un unico vano.

L'immobile nel complesso si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegati : **foto lotto 1**) .



**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non risulta alcuna attestazione energetica, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che riporta le seguenti caratteristiche energetiche : **Classe G**, Indice di Prestazione Energetica Globale (EP gl,nren) **339,90 KWh/mq anno** (Vedi allegati : **APE lotto 1**).

**IMMOBILE 2**

L'unità immobiliare, avente destinazione autorimessa, è ubicata al piano terra con accesso dalla via Niccolò Tommaseo, risulta composta da un unico ambiente con annesso servizio igienico.

L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione (Vedi allegati : **foto lotto 2**).

**IMMOBILI 3 - 4****Gli immobili 3 e 4 anche se catastalmente censiti con due distinti subalterni costituiscono funzionalmente unica unità immobiliare.**

L'unità immobiliare, avente destinazione abitativa, si sviluppa su tre livelli (piani primo, secondo e terzo) collegati mediante una scala interna oltre l'accesso, al piano terra, dalla via Niccolò Tommaseo.

L'immobile risulta composto da :

- un ambiente unico cucina-soggiorno e un bagno, al piano primo ;
- due camere e un bagno, al piano secondo ;
- due camere, un ripostiglio, un bagno e un terrazzo con veranda, al piano terzo.

L'immobile possiede finiture di tipo economico, tutti gli ambienti sono ben illuminati e funzionalmente disimpegnati. Si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione i piani terra, primo e secondo. In mediocre stato di manutenzione e conservazione il piano terzo (Vedi allegati : **foto lotto 3**)

**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non risulta alcuna attestazione energetica, lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE che riporta le seguenti caratteristiche energetiche : **Classe G**, Indice di Prestazione Energetica Globale (EP gl,nren) **311,31 KWh/mq anno** (Vedi allegati : **APE lotto 3**).

ASTE  
GIUDIZIARIE**Documentazione tecnico amministrativa impianti presente**

Risulta presente solamente il libretto di impianto per la climatizzazione di cui ne è stata acquisita copia (vedi allegati : **libretto di impianto lotto 3**).

**5. STATO OCCUPATIVO**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dai debitori eseguiti e dai loro tre figli minori.

**6. PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori eseguiti ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Greco Filomena, Notaio in Enna, del 13/03/2007 rep.18714/6319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/03/2007 al n. 2541 di formalità (Vedi allegati : **atto di provenienza**).

**Provenienza ventennale**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna e dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia risulta quanto segue :

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Greco Filomena, Notaio in Enna, del 13/03/2007 rep.18714/6319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/03/2007 al n. 2541 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.61/2025 R.G.E. IMM. - C.T.U. : DOTT. ING. SAVERIO CUCI



personale, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà bene personale, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 30/04/2003 al n. 658/320, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 11/03/2004 al n. 2026 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 6/72 di piena proprietà; contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta il [redacted] per i diritti di 6/12 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Greco Filomena, Notaio in Enna, del 13/03/2007 rep.18714/6319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/03/2007 al n. 2540 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted], [redacted] nato [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta il [redacted].

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 23/10/2002 al n. 1403/319, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 09/01/2003 al n. 226 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di piena proprietà.



Firmato Da: CUCI SAVERIO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 698a76d187d81b91cd9d78e7f00df53



08/08/1953 per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 6/12 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], deceduta il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Greco Filomena, Notaio in Enna, del 13/03/2007 rep.18714/6319, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 16/03/2007 al n. 2539 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], deceduta il [REDACTED]

-Originariamente di proprietà di: [REDACTED] nata [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad essa così pervenuti in parte (sub 1-2-4) in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Argento Salvatore, Notaio in Enna, del 09/01/1992 rep.144526, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 22/01/1992 al n. 866 di formalità e ricongiungimento di usufrutto con la morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], avvenuta in data [REDACTED]

-in parte (sub 5) in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zimbone Carlo, Notaio in Valguarnera Caropepe, del 18/01/2000 rep.4220, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 28/01/2000 al n. 758 di formalità.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Enna (Vedi allegati : **ispezioni ipotecarie**) alla data del 14/11/2025 si evince :

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- \* Non si rilevano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.61/2025 R.G.E. IMM. - C.T.U. : DOTT. ING. SAVERIO CUCI

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

- **Ipoteca volontaria n. 390 del 16/03/2007 favore:** [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] a Nn. [REDACTED]) e  
**contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]; per Euro 97.500,00 di cui Euro  
 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25  
 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Greco Filomena, Notaio in Enna, in data  
 13/03/2007 rep.18715/6320.

- **Ipoteca volontaria n. 391 del 16/03/2007 favore:** [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] a Nn. [REDACTED]) e  
**contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]; per Euro 37.500,00 di cui Euro  
 25.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15  
 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Greco Filomena, Notaio in Enna, in data  
 13/03/2007 rep.18716/6321.

- **Pignoramento Immobiliare n. 5704 del 05/09/2025 favore:** [REDACTED] con  
 sede in [REDACTED] ([REDACTED]), (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED])  
 [REDACTED] A. CODICE FISCALE [REDACTED] VIA [REDACTED]  
 N. [REDACTED]) e **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale:  
 Unep C/o Tribunale Di Enna, in data 06/08/2025 rep.918.

**8. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono ubicati in un fabbricato condominiale.

**9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Dal titolo di provenienza si evince che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati  
 realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente non sono stati richiesti  
 provvedimenti autorizzativi.

**Regolarità edilizia urbanistica e catastale****Immobile 1**

Non si rilevano significative difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

**Immobile 2**

Da una verifica catastale eseguita mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Enna, la planimetria catastale non risulta allegata (Vedi allegati: **planimetria mancante lotto 2**).

Si rilevano le seguenti principali difformità: è stata modificata la porta di accesso realizzando una porta di ridotte dimensioni e una finestra; attualmente l'immobile è destinato a locale deposito.

Alla luce di quanto sopra esposto, è necessario regolarizzare le difformità rilevate come di seguito:

- pratica SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso (da garage a locale deposito) e modifica al prospetto;
- pratica di aggiornamento catastale per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dall'originaria destinazione garage (C6) all'attuale magazzino (C/2).

**Quantificazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate**

Pratica SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale: onorario professionale € 2.000,00, cassa di previdenza € 80, iva € 457,60, tributi catastali € 70, diritti di segreteria € 150,00, importo presunto sanzione amministrativa SCIA in sanatoria € 516,00. Il costo di regolarizzazione ammonta complessivamente ad € 3.273,60.

**Immobile 3-4**

**Gli immobili 3 (sub 4) e 4 (sub 5) anche se catastalmente distinti con due subalterni costituiscono funzionalmente unica unità immobiliare.**

Si rilevano le seguenti principali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali: la scala che collega i piani, rappresentata nella planimetria catastale del sub 4 è stata demolita; al piano primo (sub 4) è stato realizzato un bagno con apertura di finestra; al piano secondo (sub 4) è stato realizzato un bagno; il piano terzo (sub 4), composto da una camera e un terrazzo con veranda, non risulta rappresentato nella planimetria catastale; il tramezzo divisorio del ripostiglio posto al piano primo (sub 5) è stato demolito, così come il tramezzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

divisorio tra lavanderia e ripostiglio al piano terzo (sub 5).

Alla luce di quanto sopra esposto, è necessario regolarizzare le difformità rilevate come di seguito :

- pratica SCIA in sanatoria ;
- pratica di aggiornamento catastale per ristrutturazione e fusione delle due unità immobiliari (sub 4 e sub 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Quantificazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate**

Pratica SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale : onorario professionale € 2.800, cassa di previdenza € 112, iva € 640,64, tributi catastali € 70,00, diritti di segreteria € 150,00, importo presunto sanzione amministrativa SCIA in sanatoria € 516,00. Il costo di regolarizzazione ammonta complessivamente ad € **4.288,64** .

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **10. CONSISTENZA E STIMA**

Il più probabile valore di mercato dei beni è stato determinato mediante stima sintetica-comparativa, eseguita comparando il bene oggetto di valutazione con altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti (metro quadro di superficie commerciale).

Il valore dei beni 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.

Il valore di stima è ottenuto dal prodotto tra l'entità del parametro dell'immobile e il valore di mercato riferito all'unità parametrica scelta, nello specifico :  $Vm = Sc \times Vu$

.  $Vm$  = valore di mercato

-  $Sc$  = superficie commerciale (mq)

-  $Vu$  = valore unitario di mercato (€/mq)

La determinazione del valore unitario di mercato di ogni immobile si è basata su indagini di mercato finalizzate ad acquisire la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili, sulla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### **Superficie commerciale (Sc)**

La superficie commerciale di ogni immobile è stata determinata sulla base della planimetria



catastale e dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna .

Come da corrente prassi estimativa è ottenuta dalla somma :

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), computando nella misura del 50% la superficie dei muri comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm) ;
- della superficie omogeneizzata, mediante opportuni coefficienti di ragguglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine ecc....) .

Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio) sono state computate, facendo riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq ;
- non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Pertinenze accessorie (cantine, locali deposito e similari)

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali ;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per gli immobili oggetto di stima sono state determinate le seguenti **Superfici Commerciali (Sc)** :

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)
1	Abitativa	28 mq
2	Garage	27,60 mq
3 - 4	Abitativa	177,48 mq

**Valore di mercato (Vm)**

Sulla base delle indagini condotte, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili nonché delle quotazioni espresse dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni si ritiene di poter attribuire agli immobili oggetto di stima i seguenti **Valori Unitari di Mercato (Vu)** :

IMMOBILE	Destinazione	Valore Unitario di Mercato (Vu)
1	Abitativa	300 €/mq
2	Garage	250 €/mq
3-4	Abitativa	400 €/mq

I più probabili **Valori di Mercato (Vm = Sc \* Vu)** degli immobili ammontano dunque a :

**VALORI DI MERCATO**

IMMOBILE	Destinazione	Superficie Commerciale (Sc)	Valore Unitario di Mercato (Vu)	Valore di Mercato (Vm)
1	Abitativa	28 mq	300 €/mq	8.400 €
2	Garage	27,60 mq	250 €/mq	6.900 €
3-4	Abitativa	177,48 mq	400 €/mq	70.992 €

**Riduzioni e decurtazioni**

- Riduzione del valore di mercato praticata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 5% del valore ;
- Decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità .

I più probabili valori di mercato degli immobili al netto di riduzioni e decurtazioni ammontano a :

VALORI A BASE D'ASTA DEI LOTTI

LOTTO	Immobile	Destinazione	Valore di Mercato (Vm)	Riduzione del valore 5%	Costi di regolarizzazione	VALORE A BASE D'ASTA
1	1	Abitazione	8.400 €	420 €	-	€ 7.980,00
2	2	Garage	6.900 €	345 €	€ 3.273,60	€ 3.281,40
3	3 - 4	Abitazione	70.992 €	3.549,60 €	€ 4.288,64	€ 63.153,76
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA DEI LOTTI</b>						<b>€ 74.415,16</b>

**11. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano locati

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non siamo in presenza di un pignoramento di quota

**13. ELENCO ALLEGATI**

- Documentazione fotografica lotti ;
- Planimetrie catastali lotti ;
- Attestati di prestazione energetica ;
- Atto di provenienza ;
- Libretto di impianto lotto 3;
- Ispezioni ipotecarie lotti ;
- Copia privacy

Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato compiutamente il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell' III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento o supplemento di indagine.

La presente relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa alle parti, secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di nomina.

Enna, 14/11/2025

Il C.T.U. Ing. Saverio Cuci



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.61/2025 R.G.E. IMM. - C.T.U. : DOTT. ING. SAVERIO CUCI

14