TRIBUNALE DI ENNA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO N. 53/2025 R.G. Es. Imm.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

Abitazione di tipo popolare - Pietraperzia (EN), via IV Novembre n. 101
Autorimessa - Pietraperzia (EN), via Umberto n. 134

[redacted]

Creditore

Contro

[redacted]

Debitore

GIUDICE: Dott. Nunzio Noto

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. REPORT SINTETICO 3
2. PREMESSA 4
3. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI 8
4. RISPOSTA AI QUESITI 9
   1. *Identificazione dei beni immobili pignorati* 9
   2. *Descrizione dei beni* 11
   3. *Stato occupativo* 15
   4. *Provenienza* 16
   5. *Vincoli ed oneri giuridici* 18
   6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente* 24
   7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale* 24
   8. *Consistenza* 28
   9. *Stima* 29
   10. *Congruità canone di locazione* 36
   11. *Giudizio di divisibilità* 37
5. CONCLUSIONI 37
6. *ALLEGATI* 37

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. REPORT SINTETICO

LOTTO 1

I° Immobile: Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101

Dati catastali: Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

II° Immobile: Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134

Dati catastali: Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Stato occupativo: Fabbricato utilizzato stagionalmente dai Debitori. Si segnala presenza di beni mobili all'interno.

Contratti di locazione in essere: Nessuno

Comproprietari: [redacted]

Prezzo al netto delle decurtazioni e libero: **€ 32.457,60**

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 19.07.2025, relativamente al procedimento n. 53/2025 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 riguardi **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.*

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.);

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 08.10.2025.

In data 21.07.2025 ho prestato giuramento telematico.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. La Barbera Carmen, si procedeva ad inviare alle parti Lettera di convocazione del sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di pignoramento, originariamente fissato per giorno 01.08.2025, allegato 1.

Con successiva comunicazione PEC del 29.07.2025, allegato 2, a firma [redacted] per conto dei Debitori veniva richiesto il rinvio delle operazioni peritali alla data del 25.08.2025 ore 16:30.

Il giorno previsto per il sopralluogo, 25.08.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, mi sono recato sui luoghi oggetto di pignoramento, siti in Pietraperzia (EN), via IV Novembre n.101 ed in via Umberto I n. 134, nella quale sono stati visionati tutti i beni oggetto di pignoramento.

Unitamente alla ricognizione, in sede di sopralluogo, sono stati condotti i rilievi metrici del fabbricato ed un ampio report fotografico dei beni 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:

- richiesta ed acquisizione dei dati catastali, quali: visure catastali, planimetrie catastali, 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 Pietraperzia, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardanti i cespiti;
- richiesta ed acquisizione dei titoli di provenienza dei cespiti;
- 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.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

Trattasi di Abitazione di tipo popolare, sita in Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101, disposta ai piani primo e secondo di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

L'immobile si compone di: ingresso, bagno, cucina al primo piano; disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio al secondo piano.

Si precisa che dalla camera esposta nord-ovest si accede ad una piccola area soppalcata adibita a ripostiglio.

La proprietà è completata da due aree balconate esposte verso via Umberto I ed un'area balconata esposta verso via IV Novembre.

L'unità immobiliare: a nord-ovest si affaccia verso via IV Novembre; a nord-est confina con altra unità immobiliare, p.lla 660; a sud-est si affaccia verso via Umberto I; a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, p.lle 662 e 220.

L'unità immobiliare è interamente soprastante il II° immobile oggetto di pignoramento e risulta collegato allo stesso per il tramite di una scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il civico n. 101 della via IV Novembre.

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Trattasi di Autorimessa, sita in Pietraperzia (EN), via Umberto I n. 134, disposta al piano seminterrato di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

L'immobile si compone di due ampi vani e di un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

L'unità immobiliare: a nord-ovest si affaccia verso via IV Novembre; a nord-est confina con altra unità immobiliare, p.lla 660; a sud-est si affaccia verso via Umberto I; a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, p.lle 662 e 220.

L'unità immobiliare è interamente sottostante il I° immobile oggetto di pignoramento e risulta collegato allo stesso per il tramite di una scala interna.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il civico n. 134 della via Umberto I.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava per la quota di ½ di proprietà del Debitore [redacted] e per la quota di ½ di proprietà del Debitore [redacted].

I due debitori si trovano tra loro in stato civile coniugato come emerso dal Certificato di Stato civile riportante prot. n. 2551831187 del 31.07.2025, allegato 4.1, rilasciato dal comune di Torino e dal Certificato di Matrimonio trasmesso con PEC del 22.07.2025, allegato 4.2, rilasciato dal comune di Pietraperzia.

L'abitazione, censita al Foglio 31 Particella 661 subalterno 2, è di proprietà esclusiva dei debitori essendogli pervenuto tramite atto di Compravendita del 25.06.2001.

L'autorimessa, censita al Foglio 31 Particella 661 subalterno 1, è di proprietà esclusiva dei debitori essendogli pervenuto tramite atto di Compravendita del 25.06.2001.

1.3. Identificati al catasto

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

L'Abitazione di tipo popolare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 31, particella 661 subalterno 2, categoria catastale A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, superficie escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 181,79, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 101 Piano 1 - 2 (allegato 5.1).

L'unità immobiliare, catastalmente proviene da:

- Variazione del 17/12/2012 Pratica n. EN0189361 in atti dal 17/12/2012 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58675.1/2012), con la quale è stata bonificata la Sezione Urbana B.
- VARIAZIONE del 30/04/1988 in atti dal 15/04/1993 FRAZIONAMENTO SOPRAELEVAZIONE (n. 4708.1/1988), con la quale è stata scorporata l'autorimessa al piano terra ed allineato l'indirizzo ed i piani catastali.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

L'Autorimessa risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 31, particella 661 subalterno 1, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 47 mq, superficie 47 mq, rendita € 143,21, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I n. 134 Piano T (allegato 5.2).

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare, catastalmente proviene da:

- Variazione del 17/12/2012 Pratica n. EN0189359 in atti dal 17/12/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58674.1/2012), con la quale è stata bonificata la Sezione Urbana B.
- VARIAZIONE del 30/04/1988 in atti dal 15/04/1993 FRAZIONAMENTO SOPRAELEVAZIONE (n. 4708.1/1988), con la quale è stata scorporata l'autorimessa al piano terra ed allineato l'indirizzo ed i piani catastali.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Non si rilevano incongruenze tra lo stato di fatto, la titolarità dei beni e gli aspetti urbanistico-edilizi e catastali, ad eccezione delle difformità riportate in risposta al quesito posto.

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.

Si rileva che i dati catastali inseriti nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, riportano i precedenti immobili identificati come segue:

- **Sezione B** Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2
- **Sezione B** Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

2. *Descrizione dei beni*

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pietraperzia (EN), via IV Novembre n.101 e via Umberto I n. 134.

Fascia/zona: B1 - Centrale;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e dei servizi di prima necessità.

Servizi offerti dalla zona: servizi pubblici e negozi

Principali collegamenti pubblici: Cespite posto a circa 400 metri dal centro cittadino

Collegamento alla rete autostradale: A19 (Palermo-Catania) a circa 25 Km svincolo Caltanissetta.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Il fabbricato, sito tra la via IV Novembre e la Via Umberto I, ove insistono i due cespiti, è composto da due piani fuori terra, ove insiste l'appartamento, ed un piano interrato ove insiste l'autorimessa.

L'accesso al primo piano, ovvero al civico n. 101 di via IV Novembre, avviene per il tramite di una rampa di scala esterna, in conglomerato cementizio non rifinita.

Il fabbricato possiede una superficie lorda pari a circa 63 mq per ciascun piano.

I piani seminterrato e primo del fabbricato sono stati edificati in data antecedente al 01.09.1967 mentre il secondo piano è stato costruito nel 1984.

La struttura portante del fabbricato è del tipo muratura portante in parte in blocchi di pietra ed in parte in conci di pietra.

Le chiusure orizzontali intermedie sono realizzate con profili metallici e laterizio.

La copertura è del tipo inclinata a doppia falda rifinita da un manto di coppi e canali, con canale di gronda esposto verso via Umberto I in fibre di cemento-eternit e pluviali in pvc, mentre il canale di gronda ed i pluviali presenti verso via IV Novembre sono in PVC.

La parete esterna esposta verso via IV Novembre è intonaca al civile mentre la parete esposta verso via Umberto è lasciata con i blocchi di pietra a vista.

La porta, di accesso all'appartamento, posta al civico n. 101 di via IV Novembre, è del tipo metallico, dotata di specchiature metalliche e sopraluce in vetro.

L'ampio portone di accesso all'autorimessa, posto al civico n. 134 di via Umberto I, è del tipo metallico, dotata di specchiature metalliche.

Gli infissi sono con telaio in alluminio e specchiature in vetro dotate di sistema di oscuramento a persiana esterna.

Si precisa che la porta-finestra presente nella camera con affaccio verso via IV Novembre è con telaio in legno e specchiature in vetro dotata di sistema di oscuramento a persiana esterna in alluminio.

All'esterno il fabbricato versa in sufficiente stato manutentivo ad eccezione del ballatoio esposto verso via IV Novembre che si presenta in pessime condizioni manutentive, e necessita di urgenti interventi di manutenzione.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3. Caratteristiche descrittive interne

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

L'immobile al primo piano possiede una altezza utile di 2,95 m e si compone di:

- Ingresso avente superficie utile di 14,00 mq;
- Bagno avente superficie utile di 4,20 mq;
- Cucina avente superficie utile di 27,20 mq;

Al secondo piano è composto da:

- Disimpegno avente superficie utile di 5,50 mq;
- due camere avente superficie utile rispettivamente di 19,70 e di 14,10 mq;
- bagno avente superficie utile di 7,00 mq;
- ripostiglio avente superficie utile di 1,70 mq;

Nella camera esposta nord-ovest si accede ad una piccola area soppalcata adibita a ripostiglio avente superficie utile di 2,25 mq.

Il secondo piano, parzialmente controsoffittato, possiede una altezza utile di 2,85 ad eccezione della camera, non controsoffittata, esposta verso via IV Novembre, che presenta una altezza variabile da 3,20 a 4,40 m.

La proprietà è completata da due aree balconate esposte verso via Umberto I aventi superficie utile di 3,00 mq ciascuna; ed un'area balconata esposta verso via IV Novembre avente superficie utile di 2,50 mq;

Le pareti ed il soffitto, dell'ingresso e cucina sono intonacati al civile e tinteggiate; mentre il pavimento è in mattoni di ceramica.

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

La scala interna in conglomerato cementizio, di collegamento tra i piani primo e secondo, è lasciata allo stato grezzo.

In prossimità della scala, una parete si presenta rivestita in pietra listellata a faccia a vista.

Il disimpegno, il ripostiglio e le camere presentano le pareti ed il soffitto intonacato al civile e tinteggiato.

Si precisa che in una camera, una parete si presenta rivestita in pietra listellata a faccia a vista.

Il pavimento del disimpegno, del ripostiglio e di una camera è in mattoni di scaglie di marmo.

Il pavimento della seconda camera è rifinito con laminato plastico.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli ambienti del secondo piano sono controsoffittati con profili metallici e tavelle di laterizio.

Le porte interne sono in legno.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia.

Il bagno presente al secondo piano è dotato di impianto idrico-sanitario la cui acqua calda sanitaria è generata da uno scaldacqua elettrico.

Il locale cucina è munito stufa a gas per il riscaldamento dei locali.

I locali esposti a sud, cucina e camera da letto, sono dotati di impianto di climatizzazione a split interno alimentati da pompa di calore aria-aria.

Il locale cucina ed il bagno presente al primo piano sono dotati di impianto idrico-sanitario, al cui acqua calda sanitaria è generata dalla caldaia a gas-metano posta all'esterno del fabbricato.

In sede di sopralluogo i Debitori hanno dichiarato che l'impianto del gas-metano è dismesso.

Gli ambienti complessivamente si trovano in sufficiente stato manutentivo.

Si segnala la presenza di fessurazioni sia nell'intradosso del controsoffitto di una camera che nella parete della stessa camera.

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Il cespite si compone di:

- un vano avente superficie utile pari a 24,30 mq ed altezza utile pari a 4,30 m;
- un vano avente superficie utile pari a 17,70 mq ed altezza utile pari a 3,10 m
- un ripostiglio sottoscala di superficie utile pari a 2,50 mq e con altezza variabile.

I due vani sono separati da un dislivello e resi comunicanti tramite una scala in conglomerato cementizio.

Le pareti sono lasciate al rustico, mentre il soffitto è in parte lasciato allo stato grezzo ed in parte intonacato al civile.

Il pavimento è in battuto di cemento.

All'interno insiste una ulteriore scala atta a mettere in comunicazione l'autorimessa con la superiore abitazione.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico del tipo a canaletta esterna e di due vasche idriche in PVC aventi capienza pari a 2000 litri ciascuna.

Il cespite complessivamente versa in scarso stato manutentivo.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.4. Breve descrizione della zona

I cespiti sono ubicati in zona centrale ed a distanza di circa 400 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 economico.

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, allegato 6.1,* emerge l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA della certificazione energetica, giusta nota riportante prot. n. 26812 del 24.0./2025, allegato 6.2.

La certificazione energetica è stata redatta dal sottoscritto e viene allegata, allegato 6.3, alla relazione peritale e riporta i seguenti estremi:

> Abitazione di tipo popolare censita al catasto energetico al n. 20250906-086015-07290 del 06.09.2025. classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 149,02 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Pietraperzia, l'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità e delle relative Dichiarazioni di Conformità degli impianti presenti.

Si precisa che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e che è stato sopraelevato nel 1984.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Pietraperzia, l'immobile non risulta dotato di Certificato di Idoneità Statica ne di Collaudo Statico.

Si precisa che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 e che è stato sopraelevato nel 1984.

3. *Stato occupativo*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.08.2025, è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza dei debitori.

Nella stessa sede i Debitori hanno dichiarato che i beni mobili presenti all'interno dell'immobile sono di loro proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, allegato 7.1, quest'ultima, con nota riportante prot.n. 41688 del 25.07.2025, ha evidenziato l'assenza di contratti di locazione o contratti di comodati d'uso, allegato 7.2.

4. Provenienza

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

4.1. Attuali proprietari

I cespiti sono pervenuti ai Debitori [redacted] per la quota di proprietà pari a ½ ciascuno, in forza dell'atto di Compravendita, allegato 8.1, a firma del notaio Salvatore Catti del 25.06.2001, repertorio n. 20368 raccolta n. 7244, registrato il 12.07.2001 al n. 1363 serie 1V e trascritto a Enna il 28.06.2001 ai numeri 5096/4605, allegato 8.2, da potere della Sig.ra [redacted]a, cod. fisc.: [redacted], per la quota di proprietà pari a 9/12, della Signora [redacted] cod.fisc.: [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/12, dal Sig. [redacted], cod.fisc.: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12, dal Sig. [redacted], cod. fisc.: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12.

4.2. Precedenti proprietari

Prima del ventennio i cespiti erano pervenuti ai precedenti proprietari Sig.ra [redacted], cod. fisc.: [redacted], Signora [redacted], cod.fisc.: [redacted], dal Sig. [redacted], cod.fisc.: [redacted], Sig. [redacted], cod. fisc.: [redacted], in parte in forza della denunce di successione in morte di [redacted] n. 259 volume n. 310 del 19.02.1993 e n. 1612 volume n. 315 del 08.10.1998 ed in parte in

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

forza della denuncia di successione in morte di Rabita Domenico n. 950 volume n. 281 del 11.08.1995.

In particolare dalle ispezioni ipotecarie effettuate emerge la presenza dei seguenti passaggi:

- Nota di trascrizione nn. 8019/6106 del 26.07.2004, allegato 8.3, relativa a Certificato di successione del 07.01.1997 nn. 950/281,

a favore di:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12

Contro:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 3/12

sul seguente bene:

Foglio 31 Particella 661 subalterno 1;

Foglio 31 Particella 661 subalterno 2.

- Nota di trascrizione nn. 9195/8292 del 14.10.2000, allegato 8.4, relativa a Certificato di successione del 08.10.1998 nn. 1612/315,

a favore di:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 3/4

Contro:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 3/4

sul seguente bene:

Foglio 31 Particella 661 subalterno 1;

Foglio 31 Particella 661 subalterno 2.

- Nota di trascrizione nn. 8555/7624 del 14.11.1998, allegato 8.5, relativa a Certificato di successione del 08.10.1998 nn. 1611/315,

a favore di:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/4

Contro:

[redacted] per la quota di proprietà pari a ¼.

sul seguente bene:

Foglio 31 Particella 661 subalterno 1;

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 31 Particella 661 subalterno 2.

- Nota di trascrizione nn. 10306/9207 del 11.12.1995, allegato 8.6, relativa a Certificato di successione del 18.10.1992 nn. 259/310,

a favore di:

[redacted] per la quota di proprietà pari a ¾

Contro:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 3/4

sul seguente bene:

Sezione B Foglio 31 Particella 661;

- Nota di trascrizione nn. 2170/1923 del 04.03.1992, allegato 8.7, relativa a Testamento Olografo del 13.10.1983 registrato a Enna il 09.04.1990 repertorio n.6838,

a favore di:

[redacted] per la quota di proprietà pari a ¼

Contro:

[redacted] per la quota di proprietà pari a ¼

sul seguente bene:

Sezione B Foglio 31 Particella 661;

5. *Vincoli ed oneri giuridici*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dot.sa Laura Rolando Notaio in Venezia (VE) alla data del 14.07.2025, 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 sia per nominativi, allegato 9.1 e 9.2 che per immobile, allegati 9.3 e 9.4, 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

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla documentazione esaminata non si rilevano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

- **Ipoteca volontaria iscritta il 22.07.2011 ai nn. 6324/756 (allegato 9.5)**
  derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO emesso dal Notaio MAIDA ALBERTO in data 18.07.2011 rep. 19853/9184

A favore:

[redacted]. *Sede* TORINO (TO) *Codice fiscale* [redacted]

Contro:

[redacted] *Codice fiscale* [redacted] *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE *on* [redacted] *Codice fiscale* [redacted] *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE *Con* [redacted]

Capitale € 53.528,58 Tasso interesse annuo 3% Totale € 107.057,16 Durata 15 anni

Grava sul diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di PIETRAPERZIA (EN):

Sezione urbana B *Foglio* 31 *Particella* 661 *Subalterno* 1
Sezione urbana B *Foglio* 31 *Particella* 661 *Subalterno* 2

A margine della stessa risulta la seguente annotazione:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO 1. LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS.1.9.1993 N.385 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA,DI SEGUITO DENOMINATO T.U.B. - ALLA PARTE MUTUATARIA,CHE ACCETTA LA SOMMA DI EURO 53.528,58 (CINQUANTATREMILACINQUECENTOVENTOTTO VIRGOLA CINQUANTOTTO). 2. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA E NE RILASCIA AMPIA QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. 3. LA BANCA E LA PARTE MUTUATARIA DANNO ATTO CHE LA CONSEGNA DELLA SOMMA CONCESSA IN MUTUO, PREVIA DEDUZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ED ALLE SPESE DI ISTRUTTORIA, E' STATA EFFETTUATA DA PARTE DELLA BANCA CON IL VERSAMENTO DELLA STESSA MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE N. 0242/ 56780179 IN ESSERE, A NOME DELLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO LA FILIALE DI PIETRAPERZIA - CODICE 06986 - PIETRAPERZIA, VIA STEFANO DI BLASI, 29 DELLA BANCA. IL MUTUO E' DISCIPLINATO DALLE DISPOSIZIONI RECATE DALLE NORME DI LEGGE, DAL PRESENTE CONTRATTO (DI SEGUITO CONTRATTO) E DALLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO (DI SEGUITO CONDIZIONI GENERALI) CHE SI ALLEGANO SOTTO LA LETTERA B PER COSTITUIRE PARTE INTEGRANTE ED ESSENZIALE DEL PRESENTE ATTO FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI CONOSCERE LE CONDIZIONI GENERALI PER AVERNE RICEVUTO IN PRECEDENZA COPIA, LE ACCETTA TUTTE ED APPROVA SPECIFICAMENTE LE SEGUENTI: - ART. 4 COMMA 1 LETTERA E) (CONSENSO DELLA BANCA PER LE LOCAZIONI DI DURATA SUPERIORE A QUELLA MINIMA LEGALE); - ART. 4 COMMA 1 LETTERA F) (DIVIETO DI CESSIONE, VINCOLO, RISCOSSIONE ANTICIPATA DI CANONI DI LOCAZIONE); - ART. 5 (DECADENZA E RISOLUZIONE); - ART. 6 (ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI); - ART. 7 (IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI); - ART. 8 COMMA 2 (CONSENSO DELLA BANCA PER CESSIONI, DELEGAZIONI DI PAGAMENTO). 2. ADEMPIMENTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA 1. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A FORNIRE ALLA BANCA, ENTRO IL TERMINE DI 60 GIORNI DA OGGI LA PROVA: A) CHE LIPOTECA ISCRITTA A

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GARANZIA DEL MUTUO RISULTI: -PRIMA IN GRADO, ALLORCHE' SARA' STATA CANCELLATA LIPOTECA ISCRITTA PRESSO LAGENZIA DEL TERRITORIO DI ENNA IN DATA 14/10/2008 AI NN. 10659/1515, RELATIVA AD UN DEBITO CHE SARA ESTINTO CON PARTE DEL NETTO RICAVO DEL PRESENTE FINANZIAMENTO, FORMALITA' LA CUI CANCELLAZIONE LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A FAR CONSTATARE ALLA BANCA ENTRO IL TERMINE SOPRA INDICATO,E CHE FINO ALLA DATA DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE CAUZIONALE NON SIANO ISCRITTE, TRASCRITTE O ANNOTATE ALTRE FORMALITA' DI NATURA TALE DA RECARE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; B) CHE E' STATA STIPULATA LA POLIZZA ASSICURATIVA CONTRO I DANNI DI CUI ALLART 6 DELLE CONDIZIONI GENERALI; C) CHE LA PARTE MUTUATARIA SIA NEL PIENO E LIBERO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI SINO A DATA SUCCESSIVA DI DIECI GIORNI A QUELLA DELLISCRIZIONE IPOTECARIA DI CUI ALLA LETTERA A); D) CHE SI SIANO AVVERATE TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI A SUO TEMPO EVENTUALMENTE INDICATE DALLA BANCA NELLA COMUNICAZIONE DI CONCEDIBILITA' DEL MUTUO. 2. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE, QUALORA NON ABBIA ESATTAMENTE PROVVEDUTO NEI TERMINI INDICATI, AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO, LA BANCA POTRA' AVVALERSI DALLA FACOLTA' DI RISOLVERE IL CONTRATTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLART. 5 DELLE CONDIZIONI GENERALI E RICHIEDERE IL RIMBORSO DEGLI IMPORTI DOVUTI NEI TERMINI E CON LE MODALITA' INDICATE ALLART. 5 DELLE CONDIZIONI GENERALI. 3. TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO 1. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOOTTANTA) RATE POSTICIPATE MENSILI, COMPRENSIVE DI INTERESSI, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 4 COMMA 1., DI CAPITALE COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA C PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE,FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO. 2. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SCADRA' IL PRIMO GIORNO DEL TERZO MESE SOLARE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO E PERTANTO DOVRA' PAGARSI IL 01/10/2011. 3. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, ALTRESI', A CORRISPONDERE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CHE MATURERANNO DA OGGI SINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE SOLARE PROSSIMO VENTURO. TALI INTERESSI VERRANNO CALCOLATI, SULL'IMPORTO MUTUATO, AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 4 COMMA 2, E DOVRANNO ESSERE PAGATI UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA MENSILE DI RIMBORSO DEL MUTUO DI CUI AL SECONDO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. 4. INTERESSI 1. IL TASSO DI INTERESSE MENSILE, DOVUTO PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO E PAGABILE MENSILMENTE IN VIA POSTICIPATA, E' PARI A 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: A) - TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO AD UN MESE (BASE 360) - DENOMINATO EURIBOR (ATTUALMENTE PARI AL 1,319% ANNUO) - RILEVATO A CURA DELLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA EURIBOR01 DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IL GIORNO SUCCESSIVO. SE PER QUALSIASI MOTIVO LA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA NON RILEVASSE DETTO TASSO, ESSO SARA' DETERMINATO SULLA BASE DELLE MEDIA ARITMETICA, TRONCATA AL TERZO DECIMALE, DELLE QUOTAZIONI LETTERA (CON BASE 360) PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A UN MESE, RILEVATE NELLO STESSO GIORNO SOPRA INDICATO DA ALMENO DUE DELLE SEGUENTI BANCHE: ABNAMRO BANK N.V. DI AMSTERDAM. DEUTSCHE BANK DI FRANCOFORTE, SOCIETE' GENERALE DI PARIGI, BANCO BILBAO VIZCAJA ARGENTARI A SA (BBVA) DI MADRID ED INTESA SANPAOLO S.P.A. DI TORINO. RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSSSETTLEMENT EXPRESS TRANSFER); B) SPREAD NOMINALE ANNUO FISSO DI 2,35 PUNTI PERCENTUALI. IL TASSO DI INTERESSE, COME SOPRA DETERMINATO, PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL TASSO 5,95% (CINQUE VIRGOLA NOVANTACINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO. 2. IL TASSO

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D'INTERESSE DOVUTO PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E' FISSATO NELLA MISURA PARI A 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO). GLI INTERESSI, PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.000. 3. SU OGNI SOMMA DOVUTA, A QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEI RELATIVI ALLEGATI - E QUINDI ANCHE A SEGUITO DI RISOLUZIONE DEL MEDESIMO - E NON PAGATA, VANNO CORRISPOSTI DAL GIORNO DI SCADENZA GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI AL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO, PROTEMPORE VIGENTE DURANTE LA MORA, PER LE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO MARGINALE (MARGINAL LENDING FACILITY) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA (ATTUALMENTE PARI AL 2,25% ANNUO) E PUBBLICATO SUL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS ALLA PAGINA ECB01 (ZERO UNO) OVVERO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, MAGGIORATO DI 2,00 (DUE/00) PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA IL TASSO DI CUI SOPRA NON VENISSE PIU' DETERMINATO, L'INTERESSE DI MORA SARA' CORRISPOSTO NELLA MISURA PARI AL TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A SEI MESI (BASE 360) -DENOMINATO EURIBOR- RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DEI SEMESTRI GENNAIO/GIUGNO E LUGLIO/DICEMBRE DI CIASCUN ANNO, MAGGIORATO DI 2,75 (DUE/75) PUNTI PERCENTUALI ANNUI, E DA APPLICARE, RISPETTIVAMENTE, AL PRIMO E AL SECONDO SEMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO. IL PREDETTO TASSO SARA' PUBBLICATO ALLA PAGINA EURIBOR01 DEL CIRCUITO TELEMATICO REUTERS (O IN FUTURO QUALSIASI PAGINA O SERVIZIO CHE DOVESSE SOSTITUIRLA) E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IL GIORNO SUCCESSIVO. RESTA INTESO CHE PER GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEVE INTENDERSI UN GIORNO IN CUI E' APERTO IL SISTEMA DI REGOLAMENTO TARGET (TRANSEUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSSSETTLEMENT EXPRESS TRANSFER). GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI E CON DIVISORE FISSO 36.500 SU BASE ANNUA. 4. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICATAMENTE, AI SENSI DELLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO DEL 9/2/2000 EMANATA IN ATTUAZIONE DELL'ART. 25 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 342/99 E PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 43 DEL 22/2/2000 E, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 1341 COD. CIV., QUANTO PREVISTO DAL COMMA 3 DEL PRESENTE ARTICOLO. 5. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) DEL PRESENTE MUTUO ALLA DATA ODIERNA E' PARI AL 4,10% (QUATTRO VIRGOLA DIECI PER CENTO) ANNUO. 5. CONDIZIONI ECONOMICHE 1.SI INDICANO DI SEGUITO, ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.115 E SEGG. DEL T.U.B.,LE ULTERIORI SPESE POSTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA IN RELAZIONE AL MUTUO: PARTE A - SPESE DI ISTRUTTORIA: EURO 400,00; - SPESE DI PERIZIA: EURO 145,38 , ENTRO I LIMITI PREVISTI DALLE TARIFFE STABILITE DALLA BANCA, PER PERITI O SOCIETA' DI VALUTAZIONI IMMOBILIARE. PARTE B - SPESE PER L'INVIO DI COMUNICAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE: EURO 0.70 PER INVIO,COMPRENSIVO DELLE SPESE POSTALI,CON ECCEZIONE DELLE COMUNICAZIONI ESENTI DA SPESE AI SENSI DI LEGGE (ATTUALMENTE ART.127 BIS,COMMA 1,T.U.B. E ART.8 BIS D. L.7/2007 CONVERTITO IN L.40/2007 COME MODIFICATO DALD.LGS.218/2010). - SPESE PER L'INVIO DELL'AVVISO DI SCADENZA RATA E/O QUIETANZA DI PAGAMENTO: EURO 1,50 RATA MENSILE; -SPESE PER RIDUZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA:EURO 75,00 OLTRE AGLI ONERI NOTARILI; -SPESE PER L'EVENTUALE ACCOLLO/VOLTURA: EURO 100,00 OLTRE AGLI ONERI NOTARILI; -SPESE PER ESTINZIONE ANTICIPATA:ESENTE; -SPESE PER CANCELLAZIONE DIPOTECA, QUALORA ESEGUITA, PER ESPRESSA RICHIESTA DELLA PARTE, A MEZZO DI ATTO NOTARILE:ESENTE FATTI SALVI GLI ONERI NOTARILI; -SPESE PER RINNOVAZIONE DI IPOTECA: EURO 130,00; - SPESE PER RILASCIO DEL DUPLICATO DI QUIETANZA O DI RIMBORSO ANTICIPATO:EURO 5,00; - SPESE PER RILASCIO DEL CERTIFICATO DI SUSSISTENZA DEL CREDITO: EURO 51,00. 2. SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE ULTERIORI SPESE, ANCHE DI

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERE LEGALE, E GLI ONERI TRIBUTARI COMUNQUE CONNESSI AL PRESENTE FINANZIAMENTO, IVI COMPRESI QUELLI RELATIVI ALLE FORMALITA' IPOTECARIE E ALLESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, FATTA ECCEZIONE PER LE SPESE CHE AI SENSI DI LEGGE NON POSSONO ESSERE POSTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. 3. NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO O DI RISOLUZIONE AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, NON SARA' DOVUTO ALLA BANCA ALCUN COMPENSO. 4. PER GLI ONORARI ED I DIRITTI NOTARILI, CHE DOVRANNO ESSERE DIRETTAMENTE REGOLATI DALLA PARTE MUTUATARIA, SI APPLICA LART. 39 COMMA 7, T. U. B. 5. LE SPESE PER LA COPERTURA ASSICURATIVA DEGLI IMMOBILI CONTRO I DANNI, A CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AI SENSI DELLART. 6 DELLE CONDIZIONI GENERALI, SONO REGOLATE IN VIA DIRETTA DALLA MEDESIMA CON LA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI. 6. LE PARTI CONVENGONO CHE, IN APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DELLART. 117 DEL D.LGS N. 385/1993 E DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, LA COPIA DEL PRESENTE ATTO DI SPETTANZA DELLA PARTE MUTUATARIA SIA CONSEGNATA DAL NOTAIO ROGANTE. 6. IPOTECA 1.A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALLE ALLEGATE CONDIZIONI GENERALI, LA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' DATRICE DI IPOTECA CONCEDE A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI DEI REGISTRI IMMOBILIARI SOPRA LIMMOBILE COME IN CALCE MEGLIO DESCRITTO, SUE ACCESSIONI E PERTINENZE. 2. LA CONCESSIONE DELLIPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 107.057,16 (CENTOSETTEMILACINQUANTASETTE VIRGOLA SEDICI), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: LIMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI - ANCHE DI PREAMMORTAMENTO - CHE AI SOLI FINI DELLISCRIZIONE SI DETERMINANO AL TASSO DEL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) NOMINALE ANNUO; LAMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 4, COMMA 3. LIPOTECA GARANTISCE INOLTRE QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL COMMA 1 DELLART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE EVENTUALMENTE SOSTENUTI DALLA BANCA, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE, QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER IL CASO DI RISOLUZIONE DEL MUTUO E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELLART. 39, TERZO COMMA, T.U.B., SINO A CONCORRENZA DELLIMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLAPPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 3.LA CONCESSIONE DELLIPOTECA VIENE FATTA CON LA FORMALE ASSICURAZIONE ALLA BANCA DELLA PIENA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA' DEI BENI CHE NE SONO OGGETTO E DELLA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI E DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' DA ISCRIZIONI O PRIVILEGI PRECEDENTI E DA TRASCRIZIONI CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA, AD ECCEZIONE DELLE FORMALITA' INDICATE AL PRECEDENTE ART.2 COMMA 1, LETTERA A. 7. ANTICIPATO RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO. 1.LA PARTE MUTUATARIA HA FACOLTA' DI RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL FINANZIAMENTO ALLE CONDIZIONI SEGUENTI: A) IL RIMBORSO POTRA' AVVENIRE IN OGNI TEMPO TRANNE CHE IN OCCASIONE DELLA SCADENZA DELLE RATE; B) DOVRANNO ESSERE PREVENTIVAMENTE O CONTESTUALMENTE SANATI GLI EVENTUALI INADEMPIMENTI DELLA PARTE MUTUATARIA RIGUARDO AGLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL CONTRATTO E DALLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO, IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA IL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA DOVUTA ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; C) UNITAMENTE AL CAPITALE RESIDUO DOVRANNO ESSERE PAGATI GLI INTERESSI MATURATI SU TALE CAPITALE FINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE. 2. OGNI RIMBORSO ANTICIPATO PARZIALE DEL CAPITALE COMPORTERA' LA RIDUZIONE DELLIMPORTO DELLE RATE RESIDUE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DELLE RATE STESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. 3. NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO O DI RISOLUZIONE AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, NON SARA' DOVUTO ALLA BANCA ALCUN COMPENSO. 8. MODIFICHE AL CONTRATTO 1. LA BANCA HA

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE LE SPESE INDICATE ALLART. 5 PARTE B) NEL RISPETTO DEI CRITERI E DELLE MODALITA' STABILITE DALL'ART. 118 DEL D.LGS.N.385/1993 (TESTO UNICO BANCARIO). IN TAL CASO LA PARTE MUTUATARIA HA DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO, SENZA SPESE, ENTRO LA DATA PREVISTA PER LAPPLICAZIONE DELLE MODIFICHE, E DI OTTENERE, IN OCCASIONE DELLA LIQUIDAZIONE DEL RAPPORTO, L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. 2. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICATAMENTE AI SENSI DELLART. 118, 1 COMMA,T.U.B - TALE FACOLTA' DELLA BANCA. 9. TRATTAMENTO TRIBUTARIO 1. PER IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEGLI ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. 2. E A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LONERE RELATIVO AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL MUTUO DI CUI AL CITATO D.P.R. ATTUALMENTE NELLA MISURA DELLO 0,25%. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A TENERE COMUNQUE INDENNE E SOLLEVATA LA BANCA DA EVENTUALI ONERI CHE LA BANCA STESSA DOVESSE SOSTENERE IN RELAZIONE AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SUDDETTO, ANCHE PER EFFETTO DI MUTAMENTI DI LEGGE O DI INTERVENTI INTERPRETATIVI DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITA'. 3. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA SOTTO PROPRIA ED ESCLUSIVA RESPONSABILITA' CHE IL MUTUO E' CONTRATTO IN PARTE PER LESTINZIONE DEL MUTUO (E DELLA RELATIVA IPOTECA) CONCESSO DA BANCA DI CREDITO COOP. DI S. MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA E GARANTITO DALLE FORMALITA' INDICATE AL PRECEDENTE ART.2 COMMA 1, LETTERA A., IL CUI DEBITO RESIDUO AD OGGI AMMONTA AD EURO 31.093,58 (TRENTUNOMILANOVANTATRE VIRGOLA CINQUANTOTTO) NONCHE' PER ALTRE ESIGENZE DI NATURA FINANZIARIA. 10. ELEZIONE DI DOMICILIO, FORO COMPETENTE 1. PER LESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLART. 47 C.C. E DELLART. 30 C. P. C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE, ANCHE AGLI EFFETTI DELLISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 39, COMMA 1, T.U.B.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' DATRICE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO ALLA BANCA CON LETTERA RACCOMANDATA. 2. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA RELATIVA ALLINTERPRETAZIONE O ALLESECUZIONE DI QUESTO CONTRATTO E' COMPETENTE IL FORO DEL LUOGO DI RESIDENZA O DEL DOMICILIO ELETTO DELLA PARTE MUTUATARIA. VERRANNO RILASCIATE PER LA BANCA DUE COPIE DEL PRESENTE ATTO CONFORMI ALL'ORIGINALE, DI CUI UNA IN FORMA ESECUTIVA. UN'ALTRA COPIA DEL PRESENTE ATTO VERRA' RILASCIATA A CURA DEL NOTAIO DIRETTAMENTE ALLA PARTE MUTUATARIA, COME PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA BANCARIA. LE PARTI MI ESONERANO DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI DICHIARANDO DI AVERE ESATTA CONOSCENZA DEL LORO CONTENUTO PER AVERNE PRESO VISIONE IN PRECEDENZA. LA PARTE MUTUATARIA,NONCHE' DATRICE DI IPOTECA DICHIARA DI ESSERSI AVVALSA DELLA INFORMATIVA PRECONTRUATTUALE E CHE DI CONSEGUENZA DI CIO' HA RICEVUTO COPIA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LA PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI PIETRAPERZIA, TRA LA VIA UMBERTO I N.134 E LA VIA IV NOVEMBRE N.101, COMPOSTO DA: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE DI VANI FISCALI CINQUE VIRGOLA CINQUE DISLOCATI NEI VARI PIANI,CON INGRESSO DALLA VIA IV NOVEMBRE N.101; - LOCALE PERTINENZIALE, POSTO AL PIANO TERRA,CON INGRESSO DALLA VIA UMBERTO I N.134, DELLA CONSISTENZA DI METRI QUADRATI QUARANTASETTE. NELL'INSIEME CONFINANTE CON PROPRIETA' CIULLA,CON PROPRIETA' VIOLA E CON LE DETTE DUE VIE,SALVO ALTRI. IL TUTTO CENSITO NEL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE, AL FOGLIO 31, SEZIONE B, PARTICELLA 661, SUBALTERNO 1, PIANO T, CATEGORIA C6, CLASSE 6, MQ.47, R.C. EURO 143,21; PARTICELLA 661, SUBALTERNO 2, PIANO 1-2, CATEGORIA A4, CLASSE 2, VANI 5,5, R.C. EURO 181,79. IL SUDDETTO IMMOBILE E' DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DEI SIGNORI [redacted],IN RAGIONE DI 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Trascrizione nn. 5061/4404 del 08.07.2025 – Verbale di pignoramento immobili (allegato 9.6)**
  Atto giudiziario dell'UNEP emesso dal Tribunale di Enna in data 05.06.2025, numero 623/2025 di repertorio

A favore:

[redacted] Sede *CONEGLIANO (TV) Codice fiscale* [redacted]

Contro:

[redacted] *Codice fiscale* [redacted] *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE *on* [redacted] *Codice fiscale* [redacted] *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE *Con* [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di PIETRAPERZIA (EN)
Sezione urbana B *Foglio* 31 *Particella* 661 *Subalterno* 1
Sezione urbana B *Foglio* 31 *Particella* 661 *Subalterno* 2

6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

I cespiti non costituiscono condominio.

7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 01.09.1967.

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

- Nulla Osta rilasciato in data 19.11.1959 relativo ad interventi di manutenzione del balcone presente verso via Umberto I.
- Concessione edilizia riportante P.E.n.24/84 rilasciata dal comune di Pietraperzia in data 02.06.1984 relativo alla sopraelevazione del secondo piano.

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

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2. Conformità edilizia

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

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

Relativamente all'abitazione, le difformità rilevate consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni, data dalla demolizione e realizzazione con in nuova posizione delle pareti interne;
- diversa organizzazione degli spazi interni;
- apertura di nuovo vano porta entro muratura portante al secondo piano al fine di permettere l'accesso al bagno dal disimpegno;
- realizzazione di piccola area soppalcata al secondo piano avente accesso dalla camera con affaccio verso via IV Novembre.

Relativamente all'autorimessa, le difformità rilevate consistono in:

- realizzazione scala interna al fine di superare la differenza di quota presente tra i due vani.

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 precisa che la planimetria del primo piano riporta una errata rappresentazione grafica della porta-finestra e del ballatoio presenti verso via Umberto. Di fatto gli stessi risultano correttamente rappresentati nel prospetto di via Umberto I.

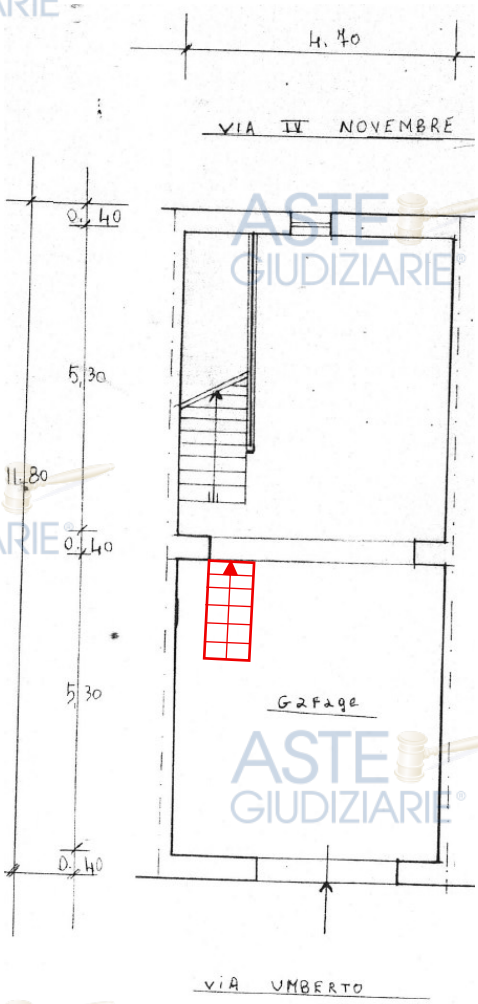
Si stimano i seguenti costi di regolarizzazione urbanistico edilizio:

- per compensi tecnici	€ 1.000,00	+
- per sanzioni amministrative	€ 516,00	=
Totale	**€ 1.516,00**	

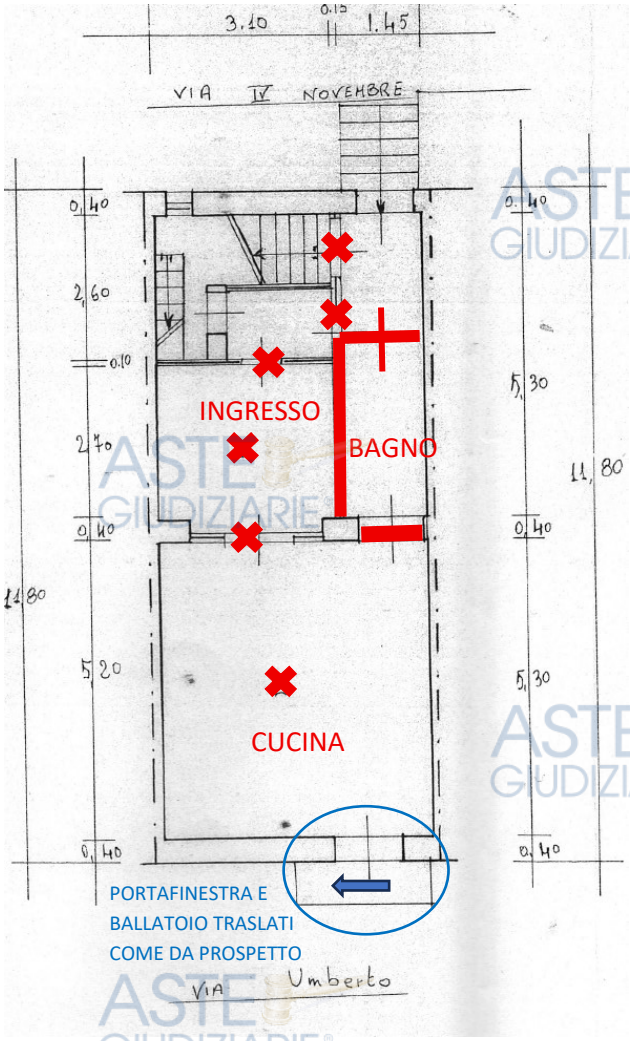
Di seguito si riportano le difformità rilevate in sede di sopralluogo.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



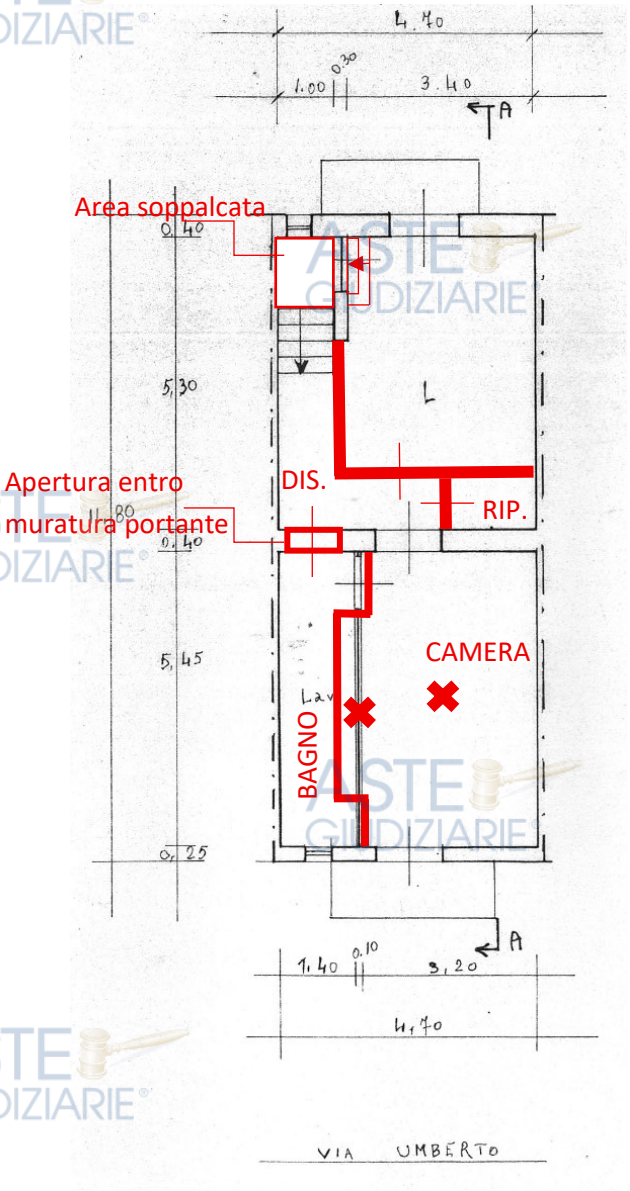
Stralcio Piano Seminterrato



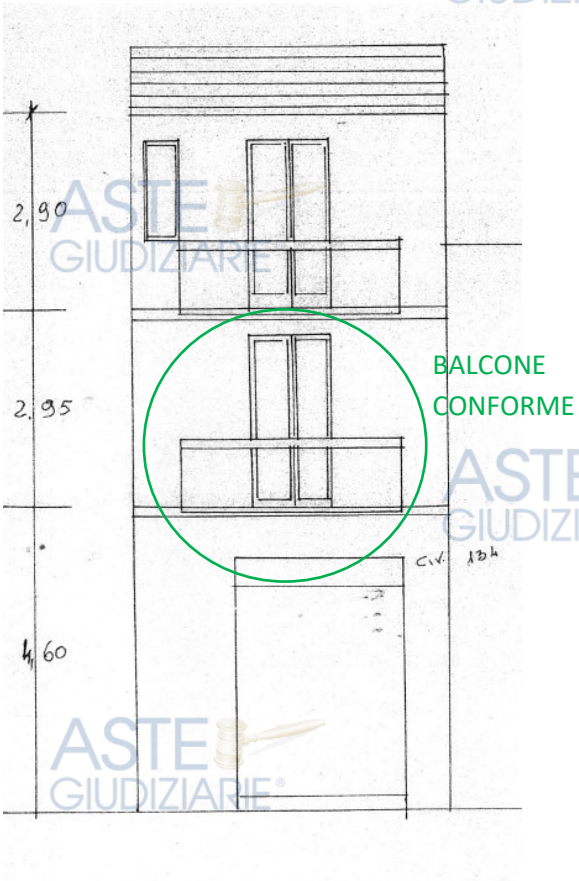
Stralcio Primo Piano

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio Secondo Piano



Stralcio Prospetto via Umberto I

7.3. Conformità catastale

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale dell'abitazione, censita al foglio 31 particella 661 subalterno 2, riportante protocollo n. 4709, scheda n. 08491995 del 01.01.1988 redatta dal Geom. Carmelo Asaro, emerge la non conformità catastale dell'unità immobiliare.

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale dell'autorimessa, censita al foglio 31 particella 661 subalterno 1, riportante protocollo n. 4708, scheda n. 08491987 del

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01.01.1988 redatta dal Geom. Carmelo Asaro, emerge la non conformità catastale dell'unità immobiliare.

Di fatto anche sotto il profilo catastale sussistono le medesime difformità rilevate sotto il profilo urbanistico edilizio.

Nello specifico, relativamente all'abitazione, subalterno 2, le difformità rilevate consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni, data dalla demolizione e realizzazione con in nuova posizione delle pareti interne;
- diversa organizzazione degli spazi interni;
- apertura di nuovo vano porta entro muratura portante al secondo piano al fine di permettere l'accesso al bagno dal disimpegno;
- realizzazione di piccola area soppalcata al secondo piano avente accesso dalla camera con affaccio verso via IV Novembre.

Relativamente all'autorimessa, le difformità rilevate consistono in:

- realizzazione scala interna al fine di superare la differenza di quota presente tra i due vani.

Tali irregolarità sono sanabili mediante redazione di DOCFA.

Costi stimati:

- per compensi tecnici	€ 500,00	+
- per Diritti	€ 140,00	=
- Totale	€ 640,00	

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*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

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:

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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%
Autorimessa	100%	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm

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

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
I°	Abitazione	63,00 mq	1,00	63,00 mq
I°	Balconi	3,00 mq	0,25	0,75 mq
II°	Abitazione	63,00 mq	1,00	63,00 mq
II°	Balcone	3,00 mq	0,25	0,75 mq
II°	Balcone	2,50 mq	0,25	0,62 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE I° IMMOBILE				**128,12** mq
S1	Autorimessa	63,00 mq	1,00	63,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE II° IMMOBILE				**63,00 mq**

9. *Stima*

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

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.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 distinguano 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;

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 via silenziose,

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 il I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2:

COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE
Piano	0,9
orientamento	1
Esposizione	1
Affaccio	1
Taglio	1
Balconi	1
Distribuzione	1
Luminosità	1
Vetustà	0,9
Finitura	1
Manutenzione immobile	0,98
Manutenzione stabile	0,95
Riscaldamento	0,95
Parcheggio	1
Trasporti	1
Traffico	1
Zona	1
VALORE COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	**0,716**

Nella tabella che segue, si indicano i valori del Coefficiente correttivo globale, calcolato per il II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE
Piano	1
orientamento	1
Esposizione	1
Affaccio	1
Taglio	1
Balconi	1
Distribuzione	1
Luminosità	1
Vetustà	0,9
Finitura	0,9
Manutenzione immobile	0,8
Manutenzione stabile	0,95
Riscaldamento	1
Parcheggio	1
Trasporti	1
Traffico	1
Zona	1
VALORE COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	0,616

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 Pietraperzia (Allegato 9.1).

E' stata presa a riferimento la limitrofa zona B1-1 - Centrale, 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: Pietraperzia

Fascia/zona: Centrale – Codice zona: B1 - Microzona: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	270	400	L
Autorimessa	Normale	210	310	L

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 economico i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 335,00.

Le ricerche di mercato condotte per le **abitazioni di tipo economico**, attualmente in vendita nella zona in cui insiste il cespite, mostrano una offerta compresa che si attesta tra un valore minimo di €/mq 209,00 ad un valore massimo di €/mq 428,00 e per un valore medio ponderato ai comparativi utilizzati pari a €/mq 318,50.

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 286,65 per le abitazioni di tipo economico.

In definitiva, per le abitazioni di tipo economico è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 310,00**, 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 Pietraperzia è il seguente:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
I°	Abitazione di tipo popolare	Fg.31 p.lla 661 sub.2	€/mq 310,00	0,716	€/mq 221,96

Per l'autorimessa i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 260,00.

Le ricerche di mercato condotte per le **autorimesse**, attualmente in vendita nella zona in cui insiste il cespite, mostrano una offerta compresa che si attesta ad un valore medio di €/mq 285,00.

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 256,50 per le autorimesse.

In definitiva, per le autorimesse è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 258,25**, 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'autorimessa sita in Pietraperzia è il seguente:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
II°	Autorimessa	Fg.31 p.lla 661 sub.1	€/mq 258,25	0,616	€/mq 159,08

9.3. Valutazione

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

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 popolare	Fg.31 p.lla 661 sub. 2	128,12 mq	€/mq 221,96	€ 28.437,51
				Valore totale del I° immobile	**€ 28.437,51**

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

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	Valore unitario di mercato corretto (€/mq)	Valore del cespite
II°	Autorimessa	Fg.31 p.lla 661 sub. 1	63,00 mq	€/mq 159,08	€ 10.022,04
				Valore totale del I° immobile	**€ 10.022,04**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto nel quesito, si riporta un adeguamento della stima pari al 10% 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 popolare	Fg.31 p.lla 661 sub.2	€ 28.437,51	10 %	- € 2.843,75	€ 25.593,76
II°	Autorimessa	Fg.31 p.lla 661 sub.1	€ 10.022,04	10 %	- € 1.002,20	€ 9.019,84
					Valore totale del I°+II° immobile	**€ 34.613,60**
					A dedurre spese per la Regolarizzazione Urbanistico-edilizia	- € 1.516,00
					A dedurre spese per la Regolarizzazione catastale	- € 640,00
					Valore totale del I°+II° immobile	**€ 32.457,60**

In definitiva, il più probabile valore di mercato dei cespiti siti in Pietraperzia (EN), via IV Novembre n. 101 e via Umberto n. 134 è pari a **€ 32.457,60 (Euro trentaduemilaquattrocentocinquantasetta/60)**.

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

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano pignorati per l'intera quota.

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

Gli immobili non risultano locali o concessi in comodato d'uso gratuito.

11. Giudizio di divisibilità

I° Immobile – Abitazione di tipo popolare, Pietraperzia (EN) via IV Novembre n.101- Foglio 31 Particella 661 Subalterno 2

II° Immobile – Autorimessa, Pietraperzia (EN) via Umberto I n. 134 - Foglio 31 Particella 661 Subalterno 1

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano pignorati per l'intera quota.

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

Essendo le due unità immobiliari collegate tra loro da una scala interna si sconsiglia la formazione di lotti di vendita distinti il quale comporterebbe opere edili per la divisione interna.

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 ai Debitori.

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. Lettera di convocazione sopralluogo e ricevute;
2. comunicazione PEC del 29.07.2025;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Certificati Anagrafici:
   4.1 Certificato di Stato civile;
   4.2 Certificato di Matrimonio

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3 Richieste di accesso atti certificati anagrafici

5. Documentazione catastale:
   5.1 Visura catastale - fabbricati - Fg. 31 p.lla 661 sub. 2;
   5.2 Visura catastale - fabbricati - Fg. 31 p.lla 661 sub. 1;
   5.3 Visura catastale - terreni - Fg. 31 p.lla 661.
   5.4 Estratto di mappa;
   5.5 Planimetria catastale Fg. 31 p.lla 661 sub. 2;
   5.6 Planimetria catastale Fg. 31 p.lla 661 sub. 1;
6. Attestato di Prestazione Energetica;
   6.1 Richiesta Accesso Atti APE;
   6.2 Riscontro APE;
   6.3 Attestato di Prestazione Energetica
7. Documentazione stato occupativo:
   7.1 Richiesta Accesso Atti Agenzia delle Entrate;
   7.2 Riscontro Agenzia delle Entrate;
8. Documentazione provenienza immobile:
   8.1 Atto di provenienza;
   8.2 Nota di trascrizione nn. 5096/4605 del 28.06.2001;
   8.3 Nota di trascrizione nn. 8019/6106 del 26.07.2004;
   8.4 Nota di trascrizione nn. 9195/8292 del 14.10.2000;
   8.5 Nota di trascrizione nn. 8555/7624 del 14.11.1998;
   8.6 Nota di trascrizione nn. 10306/9207 del 11.12.1995;
   8.7 Nota di trascrizione nn. 2170/1923 del 04.03.1992;
9. Documentazione ispezioni ipotecarie:
   9.1 Elenco Ispezioni ipotecarie Nominativo
   9.2 Elenco Ispezioni ipotecarie Nominativo
   9.3 Elenco Ispezioni ipotecarie per immobile
   9.4 Elenco Ispezioni ipotecarie per immobile
   9.5 Nota di iscrizione nn. 6324/756 del 22.07.2011
   9.6 Nota di trascrizione nn. 5061/4404 del 08.07.2025
10. Documentazione urbanistico-edilizia:
   10.1Richiesta accesso atti edilizi, sollecito e ricevute;
   10.2 Titoli edilizi
11. Documentazione mercato immobiliare
   11.1Visura OMI
   11.2 Ricerche di mercato
12. Report fotografico;
13. Relazione Copia Privacy;
14. Ricevute avvenuta trasmissione della consulenza alle parti.

Calascibetta, 08.09.2025

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009