

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 43/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DAVIDE PALAZZO**

RELAZIONE STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliari in PIAZZA ARMERINA via
GIACOMO PUCCINI n. SNC



Dati Catastali

Corpo A

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 6.

Stato occupativo corpo A

Corpo A: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo A:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.998,00

da occupato: € 92.998,00

Corpo B

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 7.

Stato occupativo corpo B

Corpo B: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo B:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.998,75

da occupato: € 61.998,75

Corpo C

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 9,

Stato occupativo corpo C

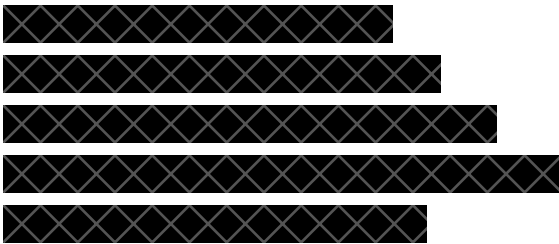
Corpo C: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo C:



Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.584,50
da occupato: € 77.584,50

Corpo D

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 11,

Stato occupativo corpo D

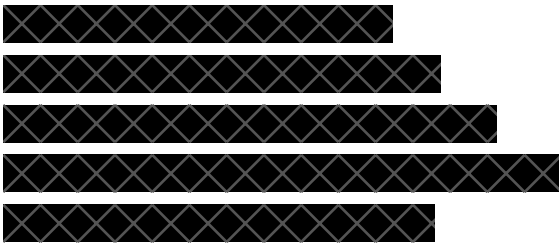
Corpo D: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo D:



Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.584,50
da occupato: € 77.584,50

Corpo E

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: C/6 [Autorimessa / Garage]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 13,

Stato occupativo corpo E

Corpo E: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo E:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 18.670,00
da occupato: € 18.670,00

Corpo F

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: C/6 [Autorimessa / Garage]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 14,

Stato occupativo corpo F

Corpo F: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 18.873,00
da occupato: € 18.873,00

Corpo G

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: C/6 [Autorimessa / Garage]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 19,

Stato occupativo corpo G

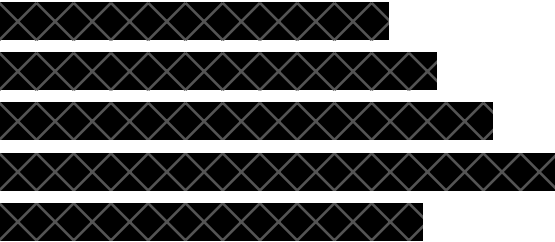
Corpo G: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo G:



Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 11.121,30
da occupato: € 11.121,30

Corpo H

Beni in PIAZZA ARMERINA via GIACOMO PUCCINI n. SNC
Categoria: C/6 [Autorimessa / Garage]
Dati Catastali: foglio 179, particella 1549, subalterno 21,

Stato occupativo corpo H

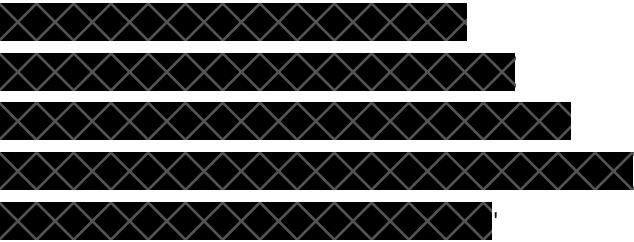
Corpo H: al sopralluogo immobile disabitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Corpo H:



Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 12.798,00
da occupato: € 12.798,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, appartamento ad uso abitazione, posto al piano terra di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra, un terrazzo e una corte al piano terra. Il bene risulta composto da ampia zona living (salone), cucina, disimpegno, due camere da letto, n°2 bagni, ampio terrazzo a sud su cui affacciano cucina, w.c. e una camera da letto, a nord vi è un terrazzo su cui affacciano soggiorno, w.c. e camera da letto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **2/6** di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6** di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6** di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6** di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6** di proprietà dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

1.

dati identificativi: **fg 179 part. 1549 sub. 6**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell' immobile:

a ovest con il sub4 e con il sub 5 (appartamenti) e con il sub 1 (vano scala condominiale con ascensore)

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

NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Il bene risulta composto da ampia zona living (salone con locale cucina annesso), disimpegno, due camere da letto, n°2 bagni, terrazzi posti sui prospetti sud, est ed ovest.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

1.	

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 7

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell'immobile:

a nord con il sub8 (appartamenti) e con il sub 1 (vano scala condominiale con ascensore)

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

Trascrizione

NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Il bene risulta composto da ampia zona living (salone), cucina, disimpegno, due camere da letto, n°2 bagni, terrazzi posti sui prospetti nord e sud.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

Intestati:

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 9

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell' immobile:

a ovest con il sub8 (appartamenti) e con il sub 1 (vano scala condominiale con ascensore)

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

Trascrizione

NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: D

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Il bene risulta composto da ampia zona living (salone), cucina, disimpegno, due camere da letto, n°2 bagni, terrazzi posti sui prospetti nord e sud.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 11

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell' immobile:

a ovest con il sub10 (appartamenti) e con il sub 1 (vano scala condominiale con ascensore)

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

NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: E

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, AUTORIMESSA/GARAGE, posto al piano S1 di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Trattasi di un garage avente superficie di 47 m²; ha pavimento piastrellato e pareti tinteggiate. Il garage è di facile accesso, con porta basculante in acciaio inox ed apertura manuale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 13

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 47 m²

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell'immobile:

a nord con il sub 14 (garage) e ad est con il sub 2 (vano accesso condominiale)

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

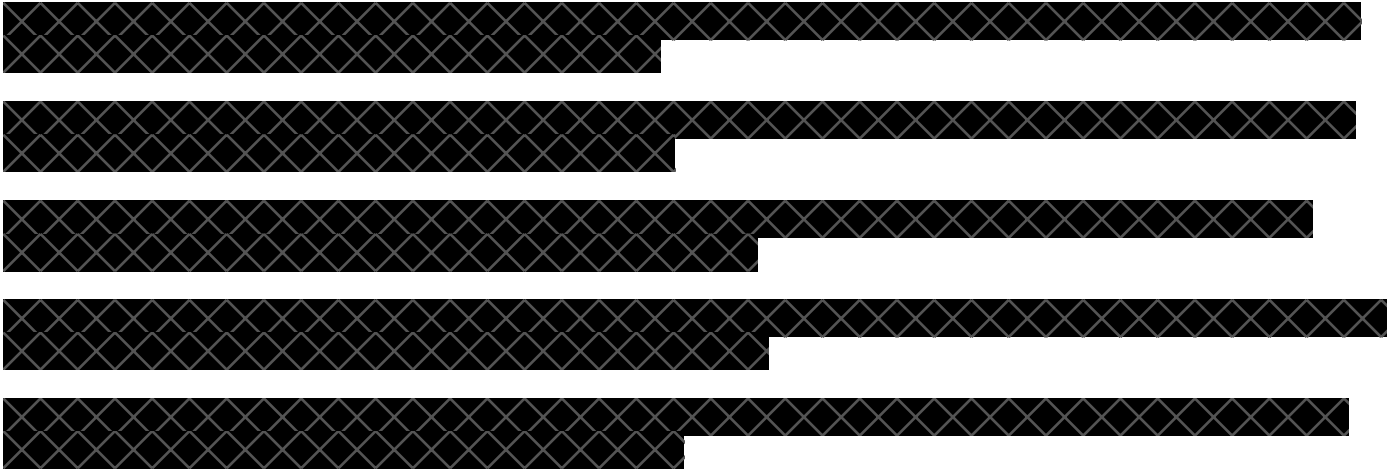
NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: F – (INTEGRAZIONE)

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, AUTORIMESSA/GARAGE, posto al piano S1 di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Trattasi di un garage avente superficie di 46 m²; ha pavimento piastrellato e pareti tinteggiate. Il garage è di facile accesso, con porta basculante in acciaio inox ed apertura manuale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:



dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 14

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 46 m²

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell'immobile:

a sud con il sub 13 (garage) e ad est con il sub 2 (vano accesso condominiale)

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

NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: G

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, AUTORIMESSA/GARAGE, posto al piano S1 di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Trattasi di un garage avente superficie di 28 m²; ha pavimento piastrellato e pareti tinteggiate. Il garage è di facile accesso, con porta basculante in acciaio inox ed apertura manuale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)

Intestati:

1. DI DIO Iolanda (CFDDILND51B53F231Y) Nata a MIRABELLA IMBACCARI (CT) il 13/02/1951

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 19

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 m²

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell'immobile:

a sud con il sub 20 (garage), a nord con il sub 17 e 18 (garage), e ad ovest con il sub 2 (vano accesso condominiale)

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

Trascrizione

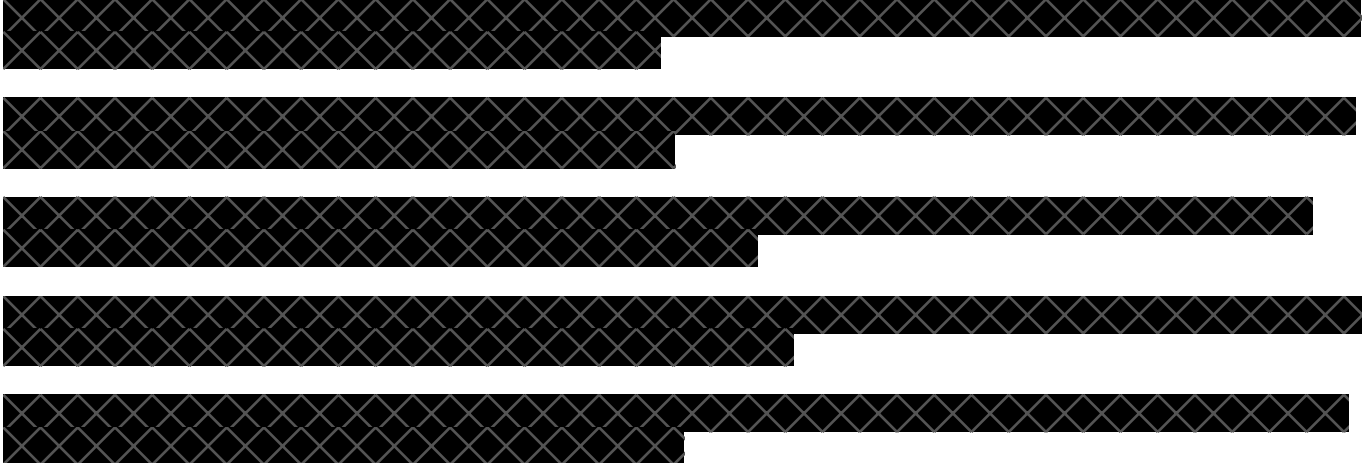
NESSUNA DISCREPANZA

CORPO: H

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) via GIACOMO PUCCINI n. SNC, AUTORIMESSA/GARAGE, posto al piano S1 di un edificio condominiale con 3 elevazioni fuori-terra. Trattasi di un garage avente superficie di 32 m²; ha pavimento piastrellato e pareti tinteggiate. Il garage è di facile accesso, con porta basculante in acciaio inox ed apertura manuale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina. come segue: (all. 2)



Proprietà 2/6

dati identificativi: fg 179 part. 1549 sub. 21

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 32 m²

Indirizzo: Via Giacomo Puccini n. SNC

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

1.4. Coerenze

Confini dell'immobile:

a nord con il sub 20 (garage) e ad ovest con il sub 2 (vano accesso condominiale)

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

NESSUNA DISCREPANZA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: C (zona di espansione con edifici in linea e/o schiera)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/ condomini

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Servizi offerti dalla zona: supermercati, parcheggi,

Principali collegamenti pubblici: autobus

Collegamento alla rete autostradale: a circa 34 Km svincolo Enna (A19 – PALERMO CATANIA)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.1 documentazione fotografica)

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni 2010

struttura: c.a. e mattoni;

- facciate: finitura ai silicati con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in pvc colore marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.1)

Corpo A: (SUB 6)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un edificio condominiale di recente realizzazione (Foto 1-2-3), all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture, pavimenti, infissi, servizi igienici, (Foto 9 -10-11-12-13-14-15-16-17-18-19) ma parzialmente incompleto da un punto di vista impiantistico, soprattutto per quel che riguarda l'impianto elettrico (Foto 20-21). L'appartamento al suo interno è composta da ampia zona living , ampio locale cucina , disimpegno, camera da letto padronale, una camera da letto singole (10-11-12-13-14-15-17-18), n°2 bagni(Foto 16-19) , ampio terrazzo su cui affacciano alcuni degli ambienti abitativi e i servizi (Foto 22 -23), mentre i restanti ambienti sono serviti da un grande balcone. Ottima esposizione e luminosità interna. Divisione degli ambienti ottima come la presenza di un grande terrazzo che permette un affaccio a quasi tutti gli ambienti.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate con intonaco semplice in tutti gli ambienti, rivestite in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera

- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. termico: indipendente a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in apposito locale tecnico;
- servizi igienici: attrezzato con tutti gli elementi indispensabili;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: poco curato ma di recente fattura.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

2.5. Certificazioni energetiche (all.5):

L'appartamento risulta in classe Energetica **"A3"**
con fabbisogno per la climatizzazione invernale **di 578,9 kWh/m²a**

La certificazione energetica viene allegata alla relazione peritale.

Corpo B: (SUB 7)

Abitazione di tipo civile, posta al piano Primo di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture, pavimenti, infissi, servizi igienici, (Foto 25-26-27-29-31-32-33-34-) ma parzialmente incompleto da un punto di vista impiantistico, soprattutto per quel che riguarda l'impianto elettrico (Foto 37). L'appartamento al suo interno è composta da ampia zona living con annesso locale cucina, disimpegno, camera da letto padronale, una camera da letto singola (25-26-27-31--33-34-), n°2 bagni (Foto 32-29), un grande balcone su cui affacciano alcuni degli ambienti abitativi e i servizi (Foto 28), mentre il salone è servito da un grande balcone (Foto 30). Ottima esposizione e luminosità interna. Divisione degli ambienti ottima.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate con intonaco semplice in tutti gli ambienti, rivestite in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. termico: indipendente a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in apposito locale tecnico;
- servizi igienici: attrezzato con tutti gli elementi indispensabili;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: poco curato ma di recente fattura.

2.6. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

2.7. Certificazioni energetiche (all.5):

L'appartamento risulta in classe Energetica **"A3"**
con fabbisogno per la climatizzazione invernale **di 670,9 kWh/m²a**

La certificazione energetica viene allegata alla relazione peritale.

Corpo C: (SUB 9)

Abitazione di tipo civile, posta al piano Primo di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture, pavimenti, infissi, servizi igienici, (Foto 38-39-40-43-44-45-46-47-48-49) ma parzialmente incompleto da un punto di vista impiantistico, soprattutto per quel che riguarda l'impianto elettrico (Foto52). L'appartamento al suo interno è composto da ampia zona living, un grande locale cucina, disimpegno, camera da letto padronale, una camera da letto singola (Foto 38-39-40-43-44-45-47-48), n°2 bagni (Foto 49-46), due grandi balconi ed un balconcino a loggia che disimpegnano tutti gli ambienti (Foto 41-42 -50). Ottima esposizione e luminosità interna. Divisione degli ambienti ottima.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate con intonaco semplice in tutti gli ambienti, rivestite in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti;

- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. termico: indipendente a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in apposito locale tecnico;
- servizi igienici: attrezzato con tutti gli elementi indispensabili;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: poco curato ma di recente fattura.

2.8. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

2.9. Certificazioni energetiche (all.5):

L'appartamento risulta in classe Energetica **"A3"**
con fabbisogno per la climatizzazione invernale **di 579,7 kWh/m²a**

La certificazione energetica viene allegata alla relazione peritale.

Corpo D: (SUB 11)

Abitazione di tipo civile, posta al piano Secondo di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture, pavimenti, infissi, servizi igienici, (Foto 53-54-55-58-60-61-62-63-64-65) ma parzialmente incompleto da un punto di vista impiantistico, soprattutto per quel che riguarda l'impianto elettrico (Foto 67). L'appartamento al suo interno è composto da una zona ingresso con piccolo balcone a loggia, un'ampia zona living, un grande locale cucina, disimpegno, camera da letto padronale, una camera da letto singola (Foto 53-54-55-58-60-61-63-64), n°2 bagni (Foto 62-65), due grandi balconi e un balcone loggia, che disimpegnano tutti gli ambienti (Foto 56-57-59). Ottima esposizione e luminosità interna. Divisione degli ambienti ottima.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate con intonaco semplice in tutti gli ambienti, rivestite in ceramica nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle gres, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. termico: indipendente a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in apposito locale tecnico;
- servizi igienici: attrezzato con tutti gli elementi indispensabili;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: poco curato ma di recente fattura.

2.10. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

Certificazioni energetiche (all.5):

L'appartamento risulta in classe Energetica **"A3"**
con fabbisogno per la climatizzazione invernale **di 579,7 kWh/m²a**

La certificazione energetica viene allegata alla relazione peritale.

Corpo E: (SUB 13)

Locale garage, posta al piano seminterrato/terra di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture e pavimenti, (Foto 68 e 69). L'immobile è munito di ambia saracinesca per accesso tramite spazio condominiale al chiuso (Foto 68 e 69). Impianto elettrico presente ma non ultimato.

Garage:

- pareti: tinteggiate con intonaco semplice;
- pavimenti: pavimentazione in piastrelle di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca a ribalta;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: poco curato ma di recente fattura.

2.11. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

Certificazioni energetiche (all.5):

non necessaria per la tipologia di immobile

Corpo F: (SUB 14) - integrazione

Grazie alla collaborazione dell'avvocato Gaetano Catalano e di un fabbro incaricato dall'avvocato stesso, è stato possibile accedere all'immobile.

Trattasi anch'esso di locale garage, posta al piano seminterrato/terra di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile per finiture e pavimenti, (Foto71-72). L'immobile è munito di ampia saracinesca per accesso tramite spazio condominiale al chiuso (Foto 71-72). Impianto elettrico presente con presenza di punto acqua e scarico annesso.

Garage:

- pareti: tinteggiate con intonaco semplice;
- pavimenti: pavimentazione in piastrelle di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca a ribalta;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: poco curato ma di recente fattura.

Corpo G: (SUB 19)

Locale garage, posta al piano seminterrato/terra di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture e pavimenti, (Foto73-74). L'immobile è munito di ampia saracinesca per accesso tramite spazio condominiale al chiuso (Foto 73-74). Impianto elettrico presente ma non ultimato.

Garage:

- pareti: tinteggiate con intonaco semplice;
- pavimenti: pavimentazione in piastrelle di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca a ribalta;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: poco curato ma di recente fattura.

Corpo H: (SUB 21)

Locale garage, posta al piano seminterrato/terra di un edificio condominiale di recente realizzazione, all'interno rifinito nella parte edile quali, finiture e pavimenti, (Foto 75-76). L'immobile è munito di ambia

saracinesca per accesso tramite spazio condominiale al chiuso (Foto 75-76). Impianto elettrico presente ma non ultimato.

Garage:

- pareti: tinteggiate con intonaco semplice;
- pavimenti: pavimentazione in piastrelle di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca a ribalta;
- imp. elettrico: sotto traccia non ultimato;
- imp. idrico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: poco curato ma di recente fattura.

2.12. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

Certificazioni energetiche (all.5):

non necessaria per la tipologia di immobile

2.13. Breve descrizione della zona

Zona periferica, esterna al centro storico ma dotato di tutti i servizi indispensabili.

Certificazioni energetiche (all.5):

non necessaria per la tipologia di immobile

2.14. Certificazioni di conformità degli impianti - uguali per tutti gli immobili (vedasi agibilità ALL 6)

Per l'impianto elettrico è stata rilasciata dichiarazione di conformità, resa ai sensi della legge n 46/90 dalla ditta installatrice S.I.M.E.L. s.r.l., in data 11/10/2012;

Per l'impianto termoidraulico risulta che gli stessi sono stati realizzati nel rispetto della legge nonché del DPR. n 447/91. Galleria Pierluigi, in data 14/12/2012;

Il tutto come da certificato di Agibilità/abitabilità

2.15. Certificazioni di idoneità statica - uguali per tutti gli immobili (vedasi agibilità ALL 6)

Certificato di collaudo delle strutture depositato al Genio Civile di Enna in data 27/06/2012, prot. 13330 a firma dell'Ing. Gaetano Guccio; (vedasi agibilità ALL 6)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/09/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a all'avv. Catalano(delegato) è stata rilevata la presenza della sig. [REDACTED] che ha dichiarato che tutti gli immobili risultano disabitati (all. 3).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge presentata all'ufficio del registro di Enna il 25/10/2017 al. n. 9990/223 non trascritta

Atto notarile pubblico di accettazione di Eredità a rogito Dott. Fazio Simone, Notaio in Piazza Armerina, del 02/03/2017 al n 1361 - (da certificazione notarile)

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4-6-7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 17/05/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di ENNA _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.2)) alla data del 13/09/2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n. 211 del 07/05/2012 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. MICHELE DI
CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA, COCIETA' COOPERATIVA

- N.ro 1093 del 22/04/2013 - Frazionamento in Quota favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.
MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA, COCIETA' COOPERATIVA

Quota n.4

Comune di Piazza Armerina (EN), Via Giacomo Puccini

Catasto Fabbricati

Foglio 179 Part.1549 sub 6 (appartamento)

Foglio 179 Part.1549 sub 21 (garage)

Capitale Euro 120. 000,00 - Ipoteca Euro 240. 000,00

Quota n.5

Comune di Piazza Armerina (EN), Via Giacomo Puccini

Catasto Fabbricati

Foglio 179 Part.1549 sub 7 (appartamento)

Foglio 179 Part.1549 sub 19 (garage)

Capitale Euro 100. 000,00 - Ipoteca Euro 200. 000,00

Quota n.6

Comune di Piazza Armerina (EN), Via Giacomo Puccini

Catasto Fabbricati

Foglio 179 Part.1549 sub 9 (appartamento)

Foglio 179 Part.1549 sub 13 (garage)

Capitale Euro 120. 000,00 - Ipoteca Euro 240. 000,00

Quota n.7

Comune di Piazza Armerina (EN), Via Giacomo Puccini

Catasto Fabbricati

Foglio 179 Part.1549 sub 1 (appartamento)

Foglio 179 Part.1549 sub 14 (garage)

Capitale Euro 120. 000,00 - Ipoteca Euro 240. 000,00

N. ro 329 del 7/08/2016 - Surrogazione (atto notarile pubblico a rogito Dott. Greco Filomena Notaio in Enna del 06/06/2016 Rep. 27720/11924) a favore dei quali esplicita i suoi effetti l'annotazione:

UNICRIDIT S.P.A. con sede in Roma

Ipoteca Legale n°20 del 16/01/2020 favore: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca Legale n°21 del 16/01/2020 favore: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Ipoteca della riscossione n.380 del 30/09/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca della riscossione n.523 del 13/12/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare n.6278 del 22/09/2023 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Canegliano (TV) e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Come dichiarato dalla Sig.ra Di Giorgio Donatella, non è stato costituito un condomino

6.1. Spese di gestione condominiale

Come dichiarato dalla Sig.ra Di Giorgio Donatella è in atto autogestione da parte dei vari condomini.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta appartenere da vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in zona "C – di espansione con edifici in linea o a corte" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Si allega certificato di destinazione urbanistica (all 4)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

- Concessione Edilizia n. 37 del 16/12/2010 –
Autorizzazione di Abitabilità n 579 del 21/12/2012

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

IMMOBILE A - SUB 6 - cat. A3

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	108,52	100%	108,52
Terrazzo/balcone	mq.	97,47	30%	29,24
Locale tecnico	mq.		25%	
TOTALE				137,76 mq sup. commerciale

IMMOBILE B - SUB 7 - cat. A3

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	86,37	100%	86,37
Terrazzo/balcone	mq.	18,26	30%	5,48
Locale tecnico	mq.		25%	
TOTALE				91,85 mq sup. commerciale

IMMOBILE C - SUB 9 - cat. A3

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	108,52	100%	108,52
Terrazzo/balcone	mq.	21,39	30%	6,42
Locale tecnico	mq.		25%	
TOTALE				114,94 mq sup. commerciale

IMMOBILE D - SUB 11 - cat. A3

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	108,52	100%	108,52
Terrazzo/balcone	mq.	21,39	30%	6,42
Locale tecnico	mq.		25%	
TOTALE				114,94 mq sup. commerciale

IMMOBILE E - SUB 13 - cat. C6

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX	mq.	46,1	100%	46,1
TOTALE				46,1 mq sup. commerciale

IMMOBILE F - SUB 14 - cat. C6

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX	mq.	46,6	100%	46,6
TOTALE				46,6 mq sup. commerciale

IMMOBILE G - SUB 19 - cat. C6

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX	mq.	27,46	100%	27,46
TOTALE				27,46mq sup. commerciale

IMMOBILE H - SUB 21 - cat. C6

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX	mq.	31,60	100%	31,60
TOTALE				31,60 mq sup. commerciale

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI – Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: primo semestre 2023

Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/Zona: Periferica/VIALE DELLA LIBERTA` - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI - VIA E. VITTORINI - VIA CESARE PAVESE - VIA GIUSEPPE CIANCIO

Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max 850,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,2 / prezzo max.3,3 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001**IMMOBILE A. – SUB 6**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Civile	A3	137,76	€ 750,00	€ 103.320,00

€ 103.320,00

IMMOBILE B. – SUB 7

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Civile	A3	91,85	€ 750,00	€ 68.887,50
				€ 68.887,50

IMMOBILE C. – SUB 9

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Civile	A3	114,94	€ 750,00	€ 86.205,00
				€ 86.205,00

IMMOBILE D. – SUB 11

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Civile	A3	114,94	€ 750,00	€ 86.205,00
				€ 86.205,00

IMMOBILE E. – SUB 13

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX	C6	46,1	€ 450	€ 20.745,00
				€ 20.745,00

IMMOBILE F. – SUB 14

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX	C6	46,6	€ 450,00	€ 20.970,00
				€ 20.970,00

IMMOBILE G. – SUB 19

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX	C6	27,46	€ 450,00	€ 12.357,00
				€ 12.357,00

IMMOBILE H. – SUB 21

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX	C6	31,60	€ 450,00	€ 14.220,00
				€ 14.220,00

TOTALE VALORE STIMATO € 412.909,5**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito **Valore Lotto 1**

IMMOBILE A SUB 6 – CAT A3 – civile abitazione

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 10.332,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 92.998,00

IMMOBILE B SUB 7 – CAT A3 – civile abitazione

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 6.888,75
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 61.998,75

IMMOBILE C SUB 9 – CAT A3 – civile abitazione

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 8.620,50
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 77.584,50

IMMOBILE D SUB 11 – CAT A3 – civile abitazione

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 8.620,50
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 77.584,50

IMMOBILE E SUB 13 – CAT C6 – box auto

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 2.074,50
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 18.670,00

IMMOBILE F SUB 14 – CAT C6 – box auto

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 2.097,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 18.873,00

IMMOBILE G SUB 19 – CAT C6 – box auto

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.235,70
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 11.121,30

IMMOBILE H SUB 21 – CAT C6 – box auto

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.422,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 12.798,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Demaria Vito Alessandro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 20/03/2025



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visura e planimetria catastale
- 3) Verbale operazioni peritali
- 4) CDU
- 5) APE
- 6) Certificato di agibilità e copia concessioni rilavate agli archivi
- 7) Quotazione immobiliare agenzia delle entrate