



Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2023

PROMOSSA DA:

Unicredit SPA

(per essa la mandataria doValue S.p.A)

(Avv. Marcella Polizzotto)



Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2023

GIUDICE: Dott. Nunzio Noto

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

INDICE SINTETICO

1. <u>PREMESSA</u>	2
2. <u>MANDATO</u>	3
3. <u>OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA</u>	4
4. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	5
5. <u>CRITERI DI STIMA</u>	6
6. <u>RELAZIONE DI STIMA</u>	7
6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati"	7
6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"	9
6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"	13
6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"	13
6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"	14
6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"	15
6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"	16
6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"	17
6.9 Risposta al punto 9): "Stima"	18
6.10 Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"	20
6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"	20
7. <u>CRITICITÀ DA SEGNALARE</u>	20
8. <u>ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</u>	21

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 07.12.2023 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) dal Giudice dott. Nunzio Noto nella causa di cui in epigrafe, disponendo il Giudice, giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c., mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione, ponendo lo stesso Giudice quale termine per il deposito della consulenza 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 28 febbraio 2024.

Lo scrivente in data 05.01.2024 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 68/2023 - promossa da **Unicredit SPA** e per essa la mandataria doValue S.p.A inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 569 comma 1 Codice di Procedura Civile.

Lo stesso come da mandato ricevuto dal Giudice, dietro contatto per le vie brevi con il custode giudiziario avv. Giovanni Passamonte, ha provveduto ad organizzare insieme a quest'ultimo entro 45 giorni dal conferimento d'incarico, il primo accesso sugli immobili oggetti di esecuzione, fissando lo stesse per giorno 23.01.2024

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono tutti ubicati nel Comune di Nicosia e sono:

- un appartamento sito in via San Simone n. 2/F, edificio n. 17, interno 15, comprendente anche la proporzionale comproprietà delle parti ed i servizi comuni dell'edificio e precisamente del cortile scoperto antistante l'ingresso pedonale, delle aiuole, dell'androne con ripostiglio, del vano scala, dell'ascensore condominiale, dei vani contatori e della corsia di manovra al piano terra identificati al catasto come "Beni comuni non censibili",
- le aree comuni, a servizio anche degli altri edifici/lotti circostanti con identificazione al catasto terreni e precisamente: le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio ed il tratto di area adibito a scivola di accesso ai vani box e magazzini, ad uso di altri condomini per accedere ai contatori energia elettrica.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, dalla consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte l'appartamento sito in Via San Simone n. 2/F risulta di proprietà per l'intera quota di 1/1, della debitrice esecutata, per quanto riguarda le parti comuni ossia le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio la debitrice esecutata risulta proprietaria per la quota di 1930/200000, mentre per il tratto adibito a scivola di accesso ai vani box e magazzini la debitrice risulta proprietaria per la quota di 1/83.

Lo scrivente in data 22.02.2024, avendo già svolto le operazioni peritali, tenuto conto della tipologia del bene oggetto di stima, delle parti comuni e dovendo fare richiesta presso il Comune di Nicosia per il ritiro di copia progetti, richiedeva al Giudice una proroga, al fine del corretto espletamento del mandato ricevuto, proroga che è stata concessa dal Giudice.

In data 05.07.2024 avendo già presentato l'istanza per il ritiro delle copie progetti presso il Comune di Nicosia, in attesa di poter ritirare le suddette copie, lo scrivente ha fatto richiesta al Giudice di un rinvio dei termini.

In data 18.10.2024 lo scrivente ha fatto richiesta tramite mail all'amministratore del Condominio al fine di reperire alcune informazioni necessarie all'espletamento del mandato ricevuto, in attesa di detta risposta e non riuscendo a completare il mandato ricevuto, ha richiesto al Giudice la concessione di un ulteriore termine. Detta richiesta all'amministratore condominiale è stata reiterata in data 10.01.2025 mediante Pec, sentito per le vie brevi, al fine di avere una risposta dallo stesso.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione nella nomina dell'esperto l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.), disponeva un mandato consistente nei seguenti punti elencati di seguito:

1. *Identificazione dei beni immobili pignorati*
2. *Descrizione dei beni*
3. *Stato occupativo*
4. *Provenienza*
5. *Vincoli ed oneri giuridici*
6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente*
7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
8. *Consistenza*
9. *Stima*
10. *Congruità canone di locazione*
11. *Giudizio di divisibilità*

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. al fine dell'acquisizione della documentazione sugli immobili ha acquisito preliminarmente:

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare, estratto di mappa del Foglio 80 e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 20.10.2023 Rep. N. 900, giusta trascrizione del 17.11.2023 ai NN. 8701/7594 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

- Fabbricato sito nel Comune di Nicosia località S. Antonino, Via San Simone n.2/F, edificio n. 17, interno n. 15 identificato al Catasto Fabbricato come segue:

*1. Foglio 80 Particella 1163, Sub. 28 piano 3, interno 15, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5
superficie catastale totale: mq 114, R.C. € 298,25*

Suddetto fabbricato comprende la proporzionale comproprietà di tutte le parti ed i servizi comuni, quali "Beni comuni non censibili" identificati al catasto come al *Foglio 80, Part. 1163, Sub. 1 e 2*

Aree destinate alla viabilità e parcheggio a servizio dei lotti C - D - E identificati al Catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue:

2. Foglio 80 particella 1222, Reddito Dominicale € 13,22 Reddito Agrario € 6,38;

Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini a servizio dell'edificio n. 17 del lotto E e D, identificato al Catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue:

3. Foglio 80 particella 1176, Reddito Dominicale € 0,49 Reddito Agrario € 0,24;

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite:

- a) visure storiche dei seguenti beni:
- ✓ Fabbricato identificato al **Foglio 80 Part. 1163 sub 28**
 - ✓ Aree destinate a parcheggio e viabilità identificate al **Foglio 80 Part. 1222;**
 - ✓ Area destinata a scivola identificata al **Foglio 80 Part. 1176;**
 - ✓ Stralcio estratto di mappa del Foglio 80
- b) planimetria catastale dell'immobile identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia al **Foglio 80 Part. 1163, sub 28**
- c) Elaborato planimetrico beni comuni e non censibili **Foglio 80 Part. 1163 Sub. 1 – 2**
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia** (richiesta accesso agli atti presentata in data 02.07.2024 e registrata in data 02.07.2024 al Prot. N. 00015588), sono state riscontrate sia delle autorizzazione alle opere di urbanizzazione primaria a servizio della lottizzazione che le autorizzazione per la realizzazione della costruzione ed infine il certificato di Agibilità.
- Nello specifico,
- concessione alle opere di urbanizzazione primaria: N. 48/05 (part. N. 6777-R, prot. N. 14008) rilasciata in data 20.05.2025 (concessione originaria),
 - le autorizzazioni per la costruzione delle opere edilizie di cui fa parte la costruzione interessata (appartenente al "Lotto E" dell'Edificio n. 17): Concessione Edilizia N. 71/05 (pratica n. 6777 prot. N. 14034) rilasciata in data 27.10.2005, Autorizzazione in Variante N. 39 rilasciata il 18.05.2011, quest'ultima in copia conforme, acquisita dallo scrivente dallo stesso comune di Nicosia al fine della verifica dello stato dei luoghi. L'immobile è dotato anche di Certificato di Abitabilità e Agibilità N. 18/11 (prat. N. 6667-R) riguardante l'intero Edificio N. 17. Inoltre sono stati acquisiti i Nulla Osta e certificato di conformità per la regolarità statica dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 23 Gennaio 2024

In data 12.01.2024 lo scrivente CTU previo accordo con il custode giudiziario Avv. Giovanni Passamonte comunicava l'inizio delle operazioni peritali fissando le stesse per giorno

23.01.2024 alle ore 11,00, presso i luoghi di causa alla Via San Simone n.2/F nel Comune di Nicosia, notificando detta comunicazione mediante PEC allo stesso Custode Giudiziario ed all'avv. Marcella Polizzotto, mentre tramite raccomandata A/R alla debitrice esecutata.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice: la stessa debitrice esecutata, la quale si è resa disponibile ad assistere il CTU ed il custode giudiziario anch'esso presente, allo svolgimento delle operazioni peritali ed alla presa in possesso dei beni, rendendosi disponibile alla massima collaborazione.

Lo scrivente insieme al custode, dopo l'incontro con la debitrice e dopo aver messo a conoscenza quest'ultima sul mandato ricevuto dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, ha chiesto di poter accedere ai luoghi oggetto di causa per prenderne visioni, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già in precedenza acquisita ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna. Alle ore 12,00 completati tutti i rilievi alla presenza di tutti, veniva redatto opportuno verbale di sopralluogo, letto alla presenza degli intervenuti che ne danno confermato sottoscrizione. (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

4. CRITERI DI STIMA

Alla luce dell'indagine sopra rilevata trattasi della stima di un appartamento con annessi beni comuni non censibili allo stesso e delle aree comuni limitrofe allo stabile destinate alla viabilità ed ai parcheggi o di servitù, beni la cui valutazione è stata eseguita mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Anno 2024 – Primo Semestre nelle destinazioni residenziali per i fabbricati. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato e mantenimento dell'immobile, all'ubicazione (centro urbano, periferico, esterno) e relativa distanza dal centro urbano, dalle zone di espansioni, commerciali e de nuova fabbricazione, esposizione e visibilità vista la propria destinazione d'uso, dal tipo di accesso, disponibilità dei parcheggi, alle manutenzioni svolte nel tempo, quindi dalle condizioni

estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

5. RELAZIONE DI STIMA

6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati".

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati estrapolati dal sottoscritto CTU, provvedendo ad acquisire come sopra esplicitato visure storiche e planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia dell'Entrate di Enna.

(*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure*).

Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Fabbricato destinato a civile abitazione sito sul territorio del Comune di Nicosia, alla Via San Simone n. 2/F, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rend ita
80	1163	28	1	-	A/2	2	5,5 vani	Totale: 114 mq Totale aree scoperte: 107 mq	Euro 298,2 5

Detto immobile si trova nella zona periferica del comune di Nicosia, alla Via San Simone n. 2/F nel conosciuto Villaggio Primo Sole, facente parte dell'edificio n. 17, interno 15, piano terzo e penultimo piano, a cui appartengono dei beni comuni non censibili caratterizzati dal cortile scoperto antistante l'ingresso pedonale, delle aiuole, dell'androne con ripostiglio, del vano scala e dell'ascensore identificate al Foglio 80 Part. 1163 Sub 1 e dei vani contatori e della corsia di manovra al piano terra identificate al Foglio 80 Part. 1163 Sub 2.

Imm. 2 - Aree destinate alla viabilità e parcheggio, ubicate alla Via San Simone, censite al Catasto Terreni al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
80	1222	-	VIGNETO	1	17 65	Euro 13,22	Euro 6,38

Dette aree esterne sono a servizio degli edifici costruiti sui lotti C, D e E, ad uso parcheggi e viabilità.

Imm. 3 - Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini ubicate alla Via San Simone , censito al Catasto Terreni al Foglio 80:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
80	1176	-	VIGNETO	1	00 66	Euro 0,49	Euro 0,24

Area esterna a servizio esclusivamente dell'Edificio N. 17 del lotto E e D destinata a scivola, per l'accesso al box macchine e magazzini al piano seminterrato, che nel caso specifico quale servitù per raggiungere il vano contatori, di fatti in uso anche da altri condomini per accedere ai contatori dell'energia elettrica, onde effettuare l'ispezione e la manutenzione.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Per quanto riguarda gli immobili elencati sopra, l'unità immobiliare identificata come **Imm. 1** è di esclusiva proprietà della debitrice esecutata per la quota di 1/1. Le aree comuni invece risultano essere in comproprietà e nello specifico l'**Imm. 2** risulta essere di proprietà della debitrice per la quota di 1930/200000, mentre per quanto riguarda l'**Imm. 3** appartiene alla

debitrice per la quota di 1/83, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell' **ALLEGATO N. 8** – Generalità ditta esecutata.

Coerenze

Dalla verifica eseguita con estrapolazione delle visure e planimetria catastale, lo scrivente CTU ha constatato che gli immobili identificati all' Agenzia delle Entrate di Enna come **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm. 3** appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 23 gennaio 2024.

Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo 6.7 in risposta al punto 7 del mandato.

Discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito da parte procedente **UNICREDIT S.p.A** e per essa la mandataria doValue S.p.A corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 17.11.2023 Rep. Generale N. 8701 e Repertorio Particolare N. 7594. Si evidenzia che per quanto riguarda l' **Imm. 1**, non sono stati riportati nella nota di trascrizione l'indirizzo, la classe e della rendita (presenti nell'atto di pignoramento), mentre per quanto riguarda gli **Imm. 2** e **Imm. 3** non è stata riportata la superficie catastale e la rendita se pur descritti nell'atto di pignoramento.

6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"

La risposta al presente punto si basa una volta individuati i beni, **Imm. 1**, **Imm. 2** e **Imm. 3**, su una descrizione individuale al fine della stessa individuazione e perché gli stessi hanno identificazione, caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono tutti ubicati nella zona periferica del Comune di Nicosia, alla Via San Simone n. 2/F, ex c.da S. Antonino, nella zona Crociate del comune di Nicosia, in prossimità delle uscite direzione Mistretta per mezzo della S. S. 117 e Cerami/Troina per mezzo della S. S. 120, zona che se pur periferica ha subito nell'ultimo decennio una notevole espansione edilizia in seguito anche alla realizzazione del complesso edilizio riconosciuto come "Villaggio Primo Sole", principalmente costituito da

unità abitative, se pur in alcuni locali si riscontrano si della attività commerciali ed uffici, in cui ricade l'immobile interessato. Detta zona per la propria ampia espansione, è raggiungibile giunti nella zona Crociate del comune di Nicosia, dalla via Pio La Torre riscontrando all'interno dello stesso complesso edilizio diversi percorsi che permettono di raggiungere i vari edifici, viabilità individuata in parte nell'**Imm. 2** (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 – 2 e n 20 - 21**).

Detta zona rispetto al centro storico del comune di Nicosia, dista circa km 1,6 ed è perfettamente collega con questo anche mediante i pubblici trasporti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Descrizione dell'Imm. 1. L'immobile destinato a civile abitazione è ubicato alla Via San Simone n. 2/F, facente parte dell' edificio n. 17, numero interno 15, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 80 part. 1163, sub 28**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 114, rendita € 298,25. Trattasi di un appartamento, posto al terzo piano (penultimo rispetto nel complesso edilizio dove è allocato), il cui accesso avviene dal pianerottolo dove si hanno altri tre ingressi. La distribuzione interna è caratterizzata da un ampio vano caratterizzato un soggiorno, in cui nella parte non a vista dall'ingresso si ha la cucina, e da cui si accede ad un ampio balcone in cui si ha un piccolo locale caldaia, salone che permette anche di accedere ad un disimpegno dal quale si ha la possibilità di raggiungere le 3 stanze da letto, il bagno, il piccolo wc e ripostiglio, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 107,00 oltre i balconi presenti in numero di tre, per ulteriore superficie di circa mq. 39,00. All'interno tutti gli ambienti sono rifiniti completi e funzionanti, con materiali di pregio; di fatti oltre ai pavimenti in gres porcellanato, sia nella parti interne del tipo finto parquet, man anche in esterno nei balconi e terrazzo tipo cotto, si ha un impianto di riscaldamento a pavimento, delle aperture in legno, con persiane anche in legno e zanzariere, il tutto completo di pittura. (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico – Foto n. 3 e 4 e dalla n. 10 al n. 19**). Appartengono a detto immobile anche i beni comuni non censibili, identificati al foglio 80 part. 1163 sub 1 e 2, caratterizzati, dal sub. 1 dal cortile, aiuole, ingresso, scala, ascensore e vani contatori, mentre il sub. 2 dal vano contatori e corsia di manovra al piano terra. (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico - Foto da n. 5 a n. 9**).

Descrizione dell'Imm. 2. Aree destinate alla viabilità ed al parcheggio site in Via San Simone ed è identificato al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al **foglio 80 part. 1222**, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 17 ca 65, Rendita Dominicale Euro 13,22, Rendita Agrario Euro 6,38

Trattasi delle aree di viabilità e zone riservate a parcheggio, definiti in seguito al piano di lottizzazione da collegamento della viabilità con l'edificio dove è ubicato l'immobile, aree non ad uso esclusivo, come pure i parcheggi sono liberi e non personali, illuminati dalla pubblica illuminazione, completi di pavimentazione del tipo in pavimentazione industriale in conglomerato cementizio battuto, ad uso anche degli edifici costruiti sui lotti C – D ed E. (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo Fotografico - Foto n. 20 e n. 21**).

Descrizione dell'Imm. 3. Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini identificata al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al **foglio 80 part. 1176**, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 00 ca 66, Rendita Dominicale Euro 0,49, Rendita Agrario Euro 0,24.

Trattasi della rampa a servizio dell'edificio n. 17 del lotto E ed D, che dalla viabilità della lottizzazione del complesso edilizio (e precisamente la superficie identificata come l'Imm. 2) permette di accedere al piano box e magazzino, utilizzata detta scivola anche da altri condomini per accedere ai contatori dell'energia elettrica. La stessa è completa e perfettamente funzionante, realizzata mediante pavimentazione industriale in battuto conglomerato cementizio. (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico - Foto n. 22**).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Tra i fascicoli di parte lo scrivente ha acquisito per l'unità immobiliare identificata come **Imm. 1**, copia dell' Attestato di prestazione Energetica emesso il 29.09.2011. Essendo detto attestato una validità di 10 anni, lo scrivente ha provveduto a redigere nuovo attestato di prestazione energetica, potendo accertare che detto immobile sito nel **Comune di Nicosia alla Via San Simone n. 2/F**, numero interno 15, facente parte dell'edificio n. 17 identificato catastalmente al **Foglio 80 part. 1163, sub 28** destinato ad abitazione è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando **nella classe energetica A1**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 21.01.2025 - Cod. Identificativo: 20250121-086012-24450,

valido fino al 21.01.2035 (**ALLEGATO N. 6 – Attestato di prestazione energetica**), redatto sulla base delle attuali usi rispecchiando lo stato di fatto.

Per gli **Imm. 2** ed **Imm. 3**, trattandosi di superfici esterne nessun attestato di prestazione energetica va redatto.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per l'immobile **Imm. 1**, lo scrivente in fase di sopralluogo ha fatto richiesta alla debitrice eseguita su eventuale documentazione inerente agli impianti degli stessi, non acquisendo nessun documento in tal senso. Lo scrivente dalla documentazione acquisita al comune di Nicosia, ha riscontrato alcune dichiarazioni di conformità, come pure nella perizia giurata a firma del tecnico per il rilascio dell'Agibilità ed Abitabilità sono stati elencati una serie di certificati di conformità di seguito elencati:

- Conformità impianto elettrico, resa ai sensi della'Art. 6 del D.M. 37/08 dalla Ditta Installatrice Elettrosud di Scellato Davide con sede in Nicosia alla Via S. Agata n. 4 in data 03.10.2011,
- Conformità impianto termoidraulico, nel rispetto della legge, nonché della'Art. 6 del D.M. 37/08 dalla Ditta Installatrice Idroclima di M. Crapanzano con sede in Nicosia alla c.da Paravola in data 19.09.2011,
- Conformità impianto idraulico, nel rispetto della legge, nonché della'Art. 6 del D.M. 37/08 dalla Ditta Installatrice Ridolfo Antonino con sede in Nicosia alla Via S. Anna n. 2 in data 19.09.2011,

potendo constatare che l'immobile è caratterizzato da impianti certificati.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Dalla ricerca eseguita giusta richiesta al comune di Nicosia in data 02.07.2024 acquisita al protocollo generale N. 15588, all'interno del fascicolo come pure allegati tra la documentazione per il rilascio dell'Abitabilità, è stato possibile riscontrare che le strutture sono state realizzate in forza del Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Enna – Sezione 4 Prot. N. 9730 del 7.11.2005, provvedendo al completamento delle stesse ad eseguire collaudo delle strutture depositato in data 15.02.2008 Prot. N. 12056, con successivo rilascio dal parte

del Genio Civile di Enna Certificato di Conformità Prot. N. 3679 del 24.04.2008 (*ALLEGATO N. 7 - Copia titoli di agibilità - autorizzativi e di conformità statica*),

6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 23.01.2024 ed accertamenti svolti, ha potuto constatare che il bene individuato come **Imm. 1**, è oggi nella piena disponibilità della debitrice esecutata, tanto che nell' **Imm. 1** ne detiene la residenza ed l'abitazione principale, non riscontrando nessun affitto o locazione in essere.

Mentre per quanto riguarda gli **Imm. 2** ed **Imm. 3** non sono di esclusiva proprietà della debitrice esecutata, essendo delle aree comuni a servizio degli edifici/lotti circostanti, per la quota di 1930/200000 il primo e per la quota di 1/83 il secondo.

6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà dell'unità immobiliare identificata come **Imm. 1** è pervenuta alla debitrice esecutata per la quota di 1/1, in seguito all'atto di assegnazione con accollo di mutuo di alloggio sociale del 07.07.2016, notaio Rizzo Massimo di Nicosia, Rep. N. 37776 Rac. n. 19647, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 12/07/2016 al Reg. Gen. N. 5384 e Reg. Part. N. 4761. Alla cessione dell'**Imm. 1** vengono anche comprese i beni comuni non censibili appartenenti a detto immobile.

Con l'atto di cui sopra sono stati trasferiti anche i beni identificati come **Imm. 2** per la quota indivisa di 1930/200000 ed **Imm. 3** per la quota di 1/83.

La debitrice ha acquistato detti beni da una società la cui proprietà è pervenuta dalla società costruttrice, giusti rispettivi atti:

- per l'**Imm. 1 (quota 1/1) e Imm. 2 (quota indivisa 1930/200000)** sono pervenuti per atto di compravendita del 10.09.2015 notaio Rizzo Massimo di Nicosia, Rep. N. 37209 Raccolta n.19231, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 23/09/2015 al Reg. Gen. N 7182 e Reg. Part. N. 5792, dove a sua volta la società costruttrice acquistava i fondi terriere (part. 920 – 919 – 912 – 913 – 948 – 933 e 950) con ben 5 atti di compravendita a rogito del Notaio Massimo Rizzo per la lottizzazione e realizzazione degli edifici N. 23 – 16 – 17 (in quest'ultimo ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione) e 18 nello specifico:

- **part. 920**, atto di compravendita del 16.06.2005 Rep. NN. 27.434/12.937 registrato in Nicosia al Vol. N. 232 in data 6.07.2005 e trascritto ad Enna il 13.07.2005 ai NN. 8120/5074
- **part. 919**, atto di compravendita del 28.06.2005 Rep. NN. 27.504/12.962 registrato in Nicosia al Vol. N. 728 in data 8.07.2005 e trascritto ad Enna il 13.07.2005 ai NN. 8113/5067
- **part. 912**, atto di compravendita del 01.07.2005 Rep. NN. 27.534/12.971 registrato in Nicosia al Vol. N. 244 in data 18.07.2005 e trascritto ad Enna il 19.07.2005 ai NN. 8290/5194
- **partt. 913 e 948**, atto di compravendita del 16.06.2005 Rep. NN. 27.438/12.939 registrato in Nicosia al Vol. N. 231 in data 06.07.2025 e trascritto ad Enna il 13.07.2025 ai NN. 8122/5076
- **partt. 933 e 950**, atto di compravendita del 16.06.2005 Rep. NN. 27.437/12.938 registrato in Nicosia al Vol. N. 233 in data 06.07.2025 e trascritto ad Enna il 13.07.2025 ai NN. 8121/5075
- **Imm. 3 (per la quota di 1/83)** mediante atto di compravendita del 30.04.2013, notaio Rizzo Massimo di Nicosia, Rep. N. 35653 Racc. N. 18085, trascritto a Enna in data 10.05.2013 al Reg. Gen. N. 4246 e Reg. Part. N. 2675. Detta superficie adibita a viabilità ricade sui fondi di terreno sopra elencati ed acquistati dalla società costruttrice e costituita in seguito alla presentazione dei piani di lottizzazione.

In detta sopra descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà ai debitori esecutati riportando nell' **ALLEGATO N. 4 - Titolo di provenienza - Atti notarili di compravendita**, gli atti riguardando l'acquisto della debitrice e della società venditrice.

6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e certificato ipotecario, lo scrivente ha potuto verificare per l'ultimo ventennio e per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca Volontaria N. 298 del 19/06/2015 – nascente da Mutuo Fondiario del 15/06/2015** Rep. N. 37071/19139 a favore di Unicredit spa sede di Roma,

- **Pignoramento Immobiliare N. 7594 del 17/11/2023** (Registro Particolare 7594 Registro Generale 8701 Tribunale di Enna Repertorio 900 del 20.10.2023) a favore di Unicredit spa con sede a Milano, Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Enna del 20/10/2023, Rep. n. 900, gravante sulla debitrice esecutata.

Lo scrivente preve verifiche d'ispezione ipotecarie del 17.01.2025 sulla provincia di Enna, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo ai debitori esecutati nessuna altra trascrizione o formalità, rispetto a quanto sopra descritto.

6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"

Detti immobili fanno parte di un Condominio e del Super Condominio a cui appartengono le parti comuni del Villaggio Primo Sole.

Lo scrivente CTU in data 18.10.2024 ha trasmesso tramite mail una richiesta all'amministratore di Condominio, avv. Emanuele Michele al fine di poter avere le informazioni sull'eventuale importo annuo delle spese di gestione e manutenzione in riferimento all'unità immobiliare pignorata ed eventuali debiti. In seguito detta richiesta è stata reiterata con PEC del 10.01.2025, potendo ricevere risposta in data 13.01.2025, acquisendo le seguenti informazioni:

- il condominio ha intestazione Condominio Villaggio Primo Sole, Edf. 17 sito in Nicosia, Via San Simone n. 2/F- C.F.: 91050070860,
- sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione compreso il costo dell'Amministratore riferito ai millesimi dell'unità pignorata: la quota a debito risultante dal bilancio preventivo 2024 è pari a € -27,86. L'amministratore chiarisce che il bilancio consuntivo del 2024 è in fase di redazione,
- su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto: sono state deliberate spese straordinarie per un ammontare pari ad € 4.561,58. La quota della debitrice, pari ad € 205,77 è stata pagata. Si rileva, comunque, quanto deliberato non è sufficiente all'intervento necessario e che a breve sarà convocata nuova assemblea per decidere una integrazione del fondo spese,
- su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della richiesta: vi è un debito pari ad € 41,68 derivante da un esercizio straordinario non ancora chiuso (per spese di manutenzione straordinarie relative all'impianto di ascensore).

Inoltre la debitrice deve anche la quota pari ad €. 72,53 quale saldo provvisorio dell'esercizio 2024 (in corso di completamento) del Supercondominio Villaggio Primo Sole di cui l'immobile ad uso abitativo fa parte.

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

L'appartamento posto al piano terzo non è idoneo per l'uso di persone diversamente abili, come pure l'accesso se pur il condomino è dotato di ascensore, non è raggiungibile avendo tra la strada comune del piano di lottizzazione ed il vano scala/ascensore degli scalini esterni.

6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Nicosia

Lo scrivente in data 02.07.2024 acquisito al protocollo generale N. 15588 del Comune di Nicosia, presentava una richiesta di copie progetti per i beni oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

In seguito a diversi incontri e ricerche in data 15.01.2025 sono stati estrapolati i documenti necessari al fine della corrispondenza urbanistica edilizia dell'immobile.

Dalla consultazione della documentazione lo scrivente ha potuto accertare la regolarità dell'immobile, tenuto conto che ha acquisito giusto Certificato di Agibilità e Abilità – Certificato N. 18/11 Part, 6777 – R del 25.10.2011 richiamando all'interno dello stesso l'abitabilità del foglio 80 part. 1163 sub 28, che essere l'appartamento in questione.

La concessione originaria riguardante le opere di urbanizzazione primarie, nella lottizzazione convenzionata per la costruzione del complesso edilizio in c.da S. Antonino è la Concessione Edilizia N. 48/05 del 20.05.2005, mentre con Concessione Edilizia n: 71/05 del 27.10.2005 si avviava la realizzazione del corpo di fabbrica N. 17 completato in seguito all'Autorizzazione in Variante la N. 39 del 18.05.2011 (***ALLEGATO N. 7 - Copia titoli di agibilità - autorizzativi e di conformità statica***)

Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna l'**Imm.1** risulta individuato catastalmente sia con la visura catastale che con la planimetria estratta dall'Agenzia delle Entrate di Enna, riportante per l'**Imm.1** dichiarazione protocollo N. EN0095893 del 15/09/2011 corrispondendo quest'ultima allo stato attuale dei luoghi, come

pure è presente l'elaborato planimetrico (Prot. N. EN0020502 del 12.10.2023) e rispettivo elenco dei subalterni assegnati per quanto riguarda i beni comuni e non censibili appartenenti allo stesso.

Per quanto riguarda l'Imm.2 anch'esso identificato è stato variato nel 2013 in seguito al frazionamento Prat. N. EN0137656 in atti dal 28.11.2013, mentre per l'Imm. 3 in seguito al frazionamento Prat. N. EN0112088 in atti dal 12.10.2011 (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetria catastale, estratto elaborato planimetrico e visure**).

Certificato di destinazione urbanistica

Gli Imm.1, Imm. 2 e Imm. 3 non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica. Si può accertare difatti che l'Imm. 1 è destinato a civile abitazione, l'Imm. 2 comprende le aree destinate alla viabilità ed al parcheggio poste a servizio degli edifici dei lotti "C - D - E" come pure l'Imm. 3 è la rampa di accesso per il box garage posti al piano seminterrato, quindi se pur delle aree libere sono aree già state interessate dal piano di lottizzate.

6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"

La consistenza degli immobili oggetto della procedura è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dall'estratto di mappa, planimetrie e visure catastali acquisita, potendo accertare la superficie lorda e la superficie calpestabile degli stessi:

Imm. 1 - Immobile destinato ad civile abitazione (foglio 80 part. 1163 sub. 28) **comprensivo dei beni comuni e non censibili cortile, aiuole, ingresso, scala, ascensore e vani contatori** (part. 1163 sub. 1) **e corsia di manovra** (part. 1163 sub. 2)

- Superficie abitativa mq. 107,00
- Aggetti quali balconi e terrazze compreso del locale tecnico per caldaia mq. 39,00

Imm. 2 - Aree destinate alla viabilità e parcheggio (foglio 80 part.1222):

- superficie mq. 66,00

Imm. 3 - Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini (foglio 80 part. 1176):

- superficie mq. 1.765,00

6.9 Risposta al punto 9): "Stima"

FONTI D'INFORMAZIONE

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5 – Criteri di Stima), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento. Una premessa da evidenziare sull'immobile in questione, è che trattasi di un immobile inserito in un contesto di nuovi corpi condominiali a cui fanno parte diverse unità immobiliari, che dal 2005 ad oggi si è provveduto a realizzare ed a vendere, avendo un ampio repertorio, di compravendite di immobili simili ed in detta zona, come pure, la stessa debitrice ha da poco acquistato l'immobile con riscatto di mutuo. Altra evidenza è che il valore sulla determinazione del valore dell'appartamento e degli aggetti è comprensivo sia dei beni comuni e non censibili sia delle aree esterne destinate a viabilità per il raggiungimento, i parcheggi e la scivola di accesso ai box, essendo in comunioni con gli altri residenti.

VALUTAZIONE

Alla luce delle indagini effettuate e sui dati acquisiti dal sopralluogo e sulla base della documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima a superficie dell'appartamento da cui scaturisce la valutazione che per lo scrivente, reputarsi il valore corretto per una compravendita di beni simili e che comprende le altre aree ad uso comune che lo stesso trasferimento ne da la titolarità (***Imm. 2 e Imm. 3***):

Imm. 1 – Abitazione identificata al catasto fabbricati nel Comune di Nicosia al foglio 80, part. 1163, sub 28, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25, comprensiva dei beni comuni e non censibili identificati alla particella 1163 sub. 1 e 2

Imm. 2 – Aree destinate alla viabilità e parcheggio identificate al catasto terreni del Comune di Nicosia al foglio 80, part. 1222, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 17 ca 65, Reddito Dominicale Euro 13,22, Reddito Agrario Euro 6,38

Imm. 3 – Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini identificato al catasto terreni del Comune di Nicosia al foglio 80, part. 1176, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 00 ca 66, Reddito Dominicale Euro 0,49, Reddito Agrario Euro 0,38

- superficie abitativa

mq.107,00 x €/mq. 1.270,00 = € 135.890,00

- superficie destinata a balconi e terrazze

mq. 39,00 x €/mq. 400,00 = € 15.600,00

Si riconferma che in detti prezzi, sono compresi anche la quota di parcheggio e viabilità (Imm. 2) e la scivola di accesso (Imm. 3), beni che andranno trasferiti con l'unità abitativa.

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto il piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN UNICO LOTTO** (**ALLEGATO N. 5- Piano di vendita**), in considerazione sia dell'ubicazione, che del proprio utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che gli stessi possono avere insieme, come specificato al Punto 6.11: "Giudizio di divisibilità"

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: **Unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata nel comune di Nicosia identificata catastalmente al foglio 80, part. 1163, sub 128 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25, posto al piano terzo alla Via San Simone n. 2/F, edificio n. 17, interno n. 15.**

Trattasi di un appartamento, posto al terzo piano (penultimo rispetto nel complesso edilizio dove è allocato), il cui accesso avviene dal pianerottolo dove si hanno altri tre ingressi. La distribuzione interna è caratterizzata da un ampio vano caratterizzato un soggiorno, in cui nella parte non a vista dall'ingresso si ha la cucina, e da cui si accede ad un ampio balcone in cui si ha un piccolo locale caldaia, salone che permette anche di accedere ad un disimpegno dal quale si ha la possibilità di raggiungere le 3 stanze da letto, il bagno, il piccolo wc e ripostiglio, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 107,00 oltre i balconi presenti in numero di tre, per ulteriore superficie di circa mq. 39,00. All'interno tutti gli ambienti sono rifiniti completi e funzionanti, con materiali di pregio; di fatti oltre ai pavimenti in gres porcellanato, sia nella parti interne del tipo finto parquet, man anche in esterno nei balconi e terrazzo tipo cotto, si ha un impianto di riscaldamento a pavimento, delle aperture in legno, con persiane anche in legno e zanzariere, il tutto completo di pittura.

Appartengono a detto immobile anche i beni comuni non censibili, identificati al foglio 80 part. 1163 sub 1 e 2, caratterizzati, dal sub. 1 dal cortile, aiuole, ingresso, scala, ascensore e vani contatori, mentre il sub. 2 dal vano contatori e corsia di manovra al piano terra.

Aree destinate alla viabilità ed al parcheggio identificate al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio 80 part. 1222, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 17 ca 65, Rendita Dominicale Euro 13,22, Rendita Agrario Euro 6,38, in quota alla debitrice

Trattasi delle aree di viabilità e zone riservate a parcheggio, definiti in seguito al piano di lottizzazione da collegamento della viabilità con l'edificio dove è ubicato l'immobile, aree non ad uso esclusivo (quota 1930/200000), come pure i parcheggi sono liberi e non personali, illuminati dalla pubblica illuminazione, completi di pavimentazione del tipo in pavimentazione

industriale in conglomerato cementizio battuto, ad uso anche degli edifici costruiti sui lotti C – D ed E.

Area adibita a scivola di accesso ai vani box e magazzini identificata al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio 80 part. 1176, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie are 00 ca 66, Rendita Dominicale Euro 0,49, Rendita Agrario Euro 0,24

Rampa a servizio dell'edificio n. 17 del lotto E ed D, che dalla viabilità della lottizzazione del complesso edilizio permette di accedere al piano box e magazzino, utilizzata detta scivola anche da altri condomini per accedere ai contatori dell'energia elettrica. La stessa è completa e perfettamente funzionante, realizzata mediante pavimentazione industriale in battuto conglomerato cementizio

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 151.490,00

Detto valore è in quota alla debitrice 1/1 essendo comprensivo sia delle proprietà esclusive sia delle quota delle proprietà in comune.

6.10 Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che l'appartamento individuato come ***Imm. 1***, è oggi nella disponibilità della debitrice esecutata e viene oggi dalla stessa occupato con la propria famiglia non rilevando alcun contratto d'affitto.

6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"

Dalle valutazione degli immobili oggetto di pignoramento identificati come ***Imm. 1, Imm. 2 e Imm. 3*** lo scrivente ritiene di costituire **UN UNICO LOTTO**, considerato che l'appartamento non è nelle condizioni di una possibile divisione, come pure, nessuna valutazione ed interesse avrebbero le aree destinate a viabilità, parcheggio o scivola di accesso se poste in vendita separatamente allo stesso appartamento, tenuto conto che trattasi di aree comuni condivise con tutti i residenti degli immobili ubicati in detto sito.

6. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza, potendo espletare il mandato e poter chiudere la consulenza.

7. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine e di n. 8 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappa, planimetrie catastali, estratto elaborato planimetrico e visure;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Nicosia:
 - ✓ Via San Simone n. 2/F - Foglio 80, Part. 1163, Sub 28,
- Allegato 7: copia titoli edilizi autorizzativi;
- Allegato 8: generalità della ditta eseguita,

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore al fine di far conoscere la verità e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente ed al custode giudiziario mediante PEC, alla debitrice eseguita a mezzo A/R.

Nicosia, lì 21 gennaio 2025

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco