



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italia

☎ (+ 39) 3394012989 - ☎ (+ 39) 0935537836 - ☎ 393 8422124

✉ mas@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Enna
Provincia Regionale di Enna



Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 42/2023 R.G.
Es.

Lotto 001

Giudice
Istruttore

dott.ssa Evelia Tricari

Allegati

1. Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio
2. Verbale di Sopralluogo
3. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
4. Notifica Relazione Parti

COPIA

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. - **Massimiliano STAZZONE**

Troina

Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

10/05/2024

Tavola

Visti

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
42/2023 R.G. Es.

LOTTO 001



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Evelia TRICANI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Massimiliano STAZZONE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005



Tribunale di Enna



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 42/2023



Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa **Evelia TRICANI**

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO 001:

Unità immobiliare in NICOSIA (EN) – Via Paolo Borsellino, 2B



Indice sintetico

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **NICOSIA (EN)** Via **Paolo Borsellino, 2B**

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **83**, particella **1260**, subalterno **3**

Corpo B

Beni in: **NICOSIA (EN)** Via **Paolo Borsellino, 2B**

Categoria: **C6** [Autorimessa (senza fine di lucro)]

Dati Catastali: foglio **83**, particella **1260**, subalterno **49**

Stato di occupazione

Corpo **A**: al sopralluogo **occupato dai debitori esecutati**

Corpo **B**: al sopralluogo **occupato dai debitori esecutati**

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 102.800,00**

LOTTO 001**(Appartamento di tipo economico e box-garage)****1. Identificazione dei beni immobiliari pignorati****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In comune di **Nicosia (EN)** Via **Paolo Borsellino, 2B**, abitazione di tipo economico (appartamento), composto da **quattro** vani, di cui **uno** destinato a *cucina*, **uno** a *soggiorno* e **due** a *camera da letto*, oltre i *servizi e disimpegni (bagno, ripostiglio e corridoio)*, avente superficie lorda complessiva di circa **108,00 m²**, superficie utile netta di **92,52 m²** e altezza utile interna di **2,75 m**, al **piano primo**, della scala B di un edificio condominiale di due palazzine ognuna di tre piani fuori terra, suddivisi in quattro scale (A-B-C-D) senza ascensore. Fanno parte dell'alloggio quattro ballatoi esterni della superficie complessiva di **30,00 m²** nonché un box – garage al piano terra di cui al corpo B.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile del [redacted] e della [redacted] come da atto di compravendita di cui al punto 4.1.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia (EN) come segue (All.to. n. 7a)Intestati: **debitori esecutati**Dati identificativi: foglio **83**, particella **1260**, subalterno **3**Dati Classamento: Categoria **A3** [Abitazioni di tipo economico] – Classe **3**Indirizzo: Via **Paolo Borsellino, 2B**Piano: **1**Consistenza: **5,5 Vani**Superficie catastale totale: **119 m²**Superficie catastale totale escluse aree scoperte: **11 m²**Dati derivati da: **Visura catastale n. T376064/2024** del 251 marzo 2024**1.4. Confini**

L'abitazione oggetto della procedura confina:

Nord: Corte comune del condominio [redacted] (*bene comune non censibile*);Est: Corte comune del condominio [redacted] (*bene comune non censibile*);Sud: Vano Scala e Particella 1280 – Sub 4 – altra ditta (*bene non oggetto di pignoramento*);

Ovest: Corte comune del condominio ~~Classe~~ (bene comune non censibile).

1.5. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

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

Nessuna

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

In comune di **Nicosia (EN)** Via **Paolo Borsellino, 2B** box – garage al piano seminterrato avente superficie utile netta di **14,31 m²** e altezza utile interna di **2,80 m**, al piano terra, di un edificio condominiale di quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra, dotato di ascensore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

n. 6).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia (EN) come segue (All.to. n. 7b)

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **83**, particella **1260**, subalterno **49**

Dati Classamento: Categoria **C6** [Autorimessa senza fini di lucro] – Classe **5**

Indirizzo: Via **Paolo Borsellino, 2B**

Piano: **T**

Vani: -

Consistenza: **22 m²**

Superficie catastale totale: **22 m²**

Superficie catastale totale escluse aree scoperte: -

Dati derivati da: **Visura catastale n. T376343/2024** del 25 marzo 2024

1.4. Confini

Il box-garage oggetto della procedura confina:

Nord: Particella 1260 – Sub 48 - altra ditta (bene non oggetto di pignoramento)

Est: Con portico della scala B (bene comune non censibile);

Sud: Con ingresso e vano scala Corpo B (bene comune non censibile);

Ovest: Corte comune del condominio ~~Classe~~ (bene comune non censibile);

1.5. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

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

Nessuna

2. Identificazione dei beni immobiliari pignorati

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In comune di: **NICOSIA (EN)**

Fascia/Zona: **Periferica**

Codice di zona: **E1**

Destinazione: **Abitazioni civili**

Tipologia prevalente: **Residenziale**

Urbanizzazione: **la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria**

Servizi offerti dalla zona: scuola superiore, parrocchia, supermercati, negozi di generi alimentari e frutta, bar e tabacchi

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **800 m** dallo svincolo della statale 117 (Palermo - Catania) e **3 km** dallo svincolo della "Nord-Sud" SS. 120 - Gela - Santo Stefano di Camastra

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All.to n. 15 - Foto da n. 1 a n. 8)

Edificio condominiale a tre piani fuori terra, costruito nell'anno 1993 e conseguentemente dopo il 1967

- stato di ultimazione: **completo**
- struttura: **in cemento armato**
- facciata: cappotto termico con intonaco.
- accessi: **cancello esterno in ferro e porta di ingresso alla palazzina in alluminio anodizzato con pannello in alluminio**
- scala interna: **a soletta rampante in cemento armato con scalini in marmo**
- ascensore: **assente**
- condizioni generali dello stabile: **buone.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.to n. 15 - Foto da n. 9 a n. 27)

Abitazione di tipo economico, posta al piano piano, composta da ingresso su soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno e un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, e quattro ballatoi esterni.

Fa parte anche dell'appartamento un box-garage pertinenziale al piano terra di cui al corpo B.

CORPO A

Abitazione

- Esposizione: affaccio triplo
- Pareti: tamponature a cassa vuota coibentate con cappotto termico esterno per i muri perimetrali e tramezzature interne in laterizio, intonacate, normalmente tinteggiate e con piastrelle di ceramica fino ad altezza porta nel bagno e in cucina fino ad altezza sotto pensili.
- Pavimenti: in gress porcellanato in tutti gli ambienti
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato di colore bianco, vetro camera doppio e scuri con persiane esterne in alluminio di colore bianco
- Porta di accesso: in metallo e pannello in legno con serratura di sicurezza
- Porte interne: in legno tamburato con vetrate all'inglese
- Impianto citofonico: presente
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrico: sottotraccia
- Impianto termico: autonomo con generatore termico a gas metano e radiatori in ghisa
- Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia esistente installata all'esterno
- Servizio igienico: accessoriato con lavabo, bidet, tazza, piatto doccia, pilozza e lavatrice
- Impianto di condizionamento: due pompe di calore a spit per il vano soggiorno e per la camera da letto matrimoniale
- Altezza dei locali: **2,75 m**
- Condizioni generali dell'appartamento: buone e ben mantenuto in tutti gli ambienti (All.to n. 15 – Foto da n. 9 a n. 25). Fa eccezione il frontalino e il sotto dei ballatoi in cui sono presenti macchie di umidità e lesioni dell'intonaco in diversi punti (All.to n. 15 – Foto n. 31 – 32 – 33)

CORPO B

Box - Garage

- Accesso: da corsia comune condominiale con accesso diretto dal prospetto Ovest - (All.to n. 15 – Foto n. 34)
- Pareti: tamponature a cassa vuota con intonaco esterno per i muri perimetrali e tramezzature interne in laterizio intonacate.
- Pavimenti: mattonelle con scaglietta di marmo
- Infissi esterni: nessuno
- Porta di accesso: in metallo basculante

- Impianto elettrico: sottotraccia
- Altezza dei locali: **2,40 m**
- Condizioni generali dell'box -garage: buone e ben mantenuto (All.to n. 20 – Foto n. 35).

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio in cui è allocato l'appartamento sorge a *Nord* dell'abitato di Nicosia (EN), in zona periferica e precisamente nel quartiere Magnana all'inizio di Via Paolo Borsellino, 2B (ex contrada Sacramento), a circa ottocento metri dallo svincolo stradale tra la S.S. 117, (sede di uffici pubblici, negozi commerciali bar e pasticcerie nel tratto urbano) e il Viale Magnana (All.to 15 – Immagine n. 1).

2.5. Certificazioni energetiche (All.to n. 17)

Presso il portale ENEA della Regione Siciliana alla data del primo sopralluogo del 27 aprile 2024 non risultava alcuna certificazione energetica per l'appartamento (Corpo A). È stato necessario, pertanto, redigere il richiesto Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio solamente per il Corpo A, che viene allegato alla presente relazione peritale.

La classificazione energetica globale dell'unità immobiliare in oggetto è **E** con indice di prestazione energetica invernale paria a **228,35 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti dal committente e non presenti negli atti del Comune di Nicosia consultati a seguito di richiesta di accesso agli atti e di acquisizione del sottoscritto avanzata a mezzo PEC il 3 aprile 2024 (All.to n. 1). Per l'unità immobiliare in oggetto, tuttavia, è stata rilasciata dal Comune di Nicosia regolare Autorizzazione di Abitabilità in data 15 gennaio 1993 – certificato n. 2/93 (All.to n. 10/13).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente in quanto i lavori sono stati regolarmente autorizzati dal Genio Civile di Enna, conformante al progetto approvato e alle sue varianti, deduttivamente, come da Nulla Osta rilasciato in data 18 settembre 1989 Prot. n. 5878 – sezione 3/6, e acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Nicosia in data 23 aprile 2024 2022 (All.to n. 10/2) e come da Certificato di Collaudo Statico reso ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, depositato presso il Genio Civile di Enna il 25 ottobre 1991 – prot. N. 4883 (All.to n. 10/3) e successivo Certificato di Conformità Strutturale rilasciato ai sensi dell'art. 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 13 febbraio 1992 – prot. N. 9833/91 (all.to n. 10/4).

3. Stato di occupazione

3.1. Detentore del bene

Al momento del primo sopralluogo effettuato il **17 aprile 2024**, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, grazie alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Carmela Morselli, si è rinvenuto il Debitore esecutato, il quale ha dichiarato di detenere l'immobile a sua completa disposizione come prima abitazione e in virtù del titolo di acquisto di cui al successivo punto 4.1 (All.to n. 6).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come potuto verificare in sede di sopralluogo, essendo lo stesso immobile detenuto e occupato dal proprietario.

4. Provenienza

4.1. Attuali proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Cultrera e All.to n. 6)

Debitori esecutati – proprietà per la quota di **1/1** dal **7 luglio 2006**, quale bene personale in regime di comunione dei beni, per averlo acquisito in forza di Atto di Compravendita in autentica in Notaio dott. Massimo Rizzo da Nicosia (EN), in data 7 luglio 2006, repertorio n. 29460/13703, registrato a Nicosia il 12 luglio 2006 al n. 967 – Serie 1T e trascritto a Enna il 13 luglio 2006 al n. 6145.

4.2. Precedenti proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Cultrera e All.to n. 6)

Al ventennio il bene era di proprietà dei sig.ri:

- [redacted]
per la quota di 1/2
- [redacted]

ai quali era pervenuto dalla società " [redacted] s.r.l. con sede in Nicosia giusto atto a rogito in Notaio Massimo Rizzo da Nicosia (EN), in data 30 luglio 1993, trascritto a Enna il 14 agosto 1993 ai nn. 7273/6320 (Atti di causa – Fascicolo Avv. Cultrera).

5. Vincoli e oneri giuridici

Dalla certificazione storico ventennale in atti d'ufficio (fascicolo Avv. Cultrera) alla data del 9 novembre 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzie delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile [certificazione storico ventennale e certificazioni ipotecarie agli atti d'ufficio (Fascicolo Avv. Cultrera e All.to n. 7 – Visure Catastali)] alla data del 25 marzo 2024 si evince che dal ventennio precedente la data di pignoramento del 18 luglio 2023 a tutto il 10 maggio 2024, gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, a eccezione di quanto sotto indicato:

5.1. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali e altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniuge, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

A.1. Concessione Edilizia n. **43/89** del **24 maggio 1989**, (pratica edilizia n 2170-R) pubblicata dal Segretario del **Comune di Nicosia**, all'albo pretorio dal **15 giugno 1989** al **30 giugno 1989** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (all.to n. 10/1).

A.2. Autorizzazione Edilizia in Variante n. **5** del **12 marzo 1992** (pratica edilizia n 2170-R), pubblicata dal Segretario del **Comune di Nicosia**, all'albo pretorio dal **5 settembre 1992** al **21 settembre 1992** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (all.to n. 10/5).

entrambe (A.1 – A.2)

○ a favore [REDACTED]

○ e contro il [REDACTED]

• **Eventuali note:**

Nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **7 luglio 2004** al n. **1341** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alberto Maida da Troina, in data **24 giugno 2004** repertorio **8249** – raccolta **2903**

○ a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede in Palermo (PA), C.F.: 05102070827

○ contro:

○ [REDACTED]
per la quota di 1/2

○ [REDACTED]
per la quota di 1/2

○ **Importo ipoteca:** € 44.000,00 di cui capitale € 22.000,00

○ **Grava** sul bene oggetto di pignoramento di cui al **Corpo A e B** oggetto della presente procedura (*Lotto 001*)

Ipoteca volontaria iscritta il **13 luglio 2006** al n. **1938** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Massimo Rizzo da Nicosia, in data **7 luglio 2006** repertorio **29461** – raccolta **13704**

○ a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede in Palermo (PA), C.F.: 05102070827

○ contro: **debitore esecutato principale** [REDACTED]

○ **Importo ipoteca:** € 270.000,00 di cui capitale € 180.000,00

○ **Grava** sul bene oggetto di pignoramento di cui al **Corpo A e B** oggetto della presente procedura (*Lotto 001*)

• **Trascrizioni**

Pignoramento del **4 agosto 2023** repertorio **634** trascritto a Enna l'8 novembre 2023 ai nn. **8413/7336**

○ contro il debitore
debitore [REDACTED]

○ a favore di [REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. Condominio

L'unità immobiliare oggetto del procedimento fa parte di un complesso condominiale composto da quattro (4) palazzine ed è allocato nella palazzina B composta da tredici (8) unità immobiliari (sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 48 – 49 – 50 – 51) – [All.to n. 7c e 10/9] di cui:

- **sub. 3** – abitazione oggetto d'esecuzione immobiliare appartenente al **debitore esecutato**
- **sub. 2 - 4 e 5** abitazioni appartenenti ad altre ditte;
- **sub. 48 - 50 e 51** rimesse e autorimesse appartenenti ad altre ditte;
- **sub. 49** – rimessa e autorimessa appartenente al **debitore esecutato**;

che in essere e di fatto costituiscono un condominio "minimo", non istituito e privo di amministratore per ciò che riguarda esclusivamente la palazzina B, mentre vi è un amministratore esterno per quanto riguarda le parti comuni alle quattro palazzine.

La gestione della Palazzina B, pertanto, viene di fatto svolta a rotazione da uno dei condomini.

La ripartizione delle spese condominiali viene suddivisa in maniera equa tra tutti i condomini sia per ciò che attiene la singola palazzina, sia per quanto riguarda le parti comuni esterne (All.to n. 16).

6.1. Spese di gestione condominiale

In merito alle spese inerenti esclusivamente alla Palazzina B, si precisa che le spese per la sua gestione vengono versate di volta in volta al bisogno in maniera equa tra i condomini.

Per ciò che attiene le spese inerenti alle parti comuni, anche queste vengono ripartite in maniera equa tra tutti i condomini, come può evincersi dal bilancio preventivo predisposto dall'amministratore di condominio per l'anno 2023 e fornito dal debitore di esecutato in sede di sopralluogo (all.to n. 16).

Da tale documento si evince che le somme di gestione in capo all'alloggio oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 187,50**
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**
- Eventuali spese straordinarie già preventivate dai condomini gravanti sull'immobile: **nessuna**
- Cause in corso: **nessuna**
- Eventuali problematiche strutturali: **nessuna a vista**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

- **Nessuno.**

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è allocata al piano primo della palazzina e il suo accesso avviene attraverso una

scala interna in marmo priva di montascale. Non essendoci neanche l'ascensore, l'accesso ai diversamente abili, in totale autonomia, è nei fatti non consentito.

7. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti di causa e dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia (All.to n. 10) si evince che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata e realizzata a seguito dei titoli edilizi di cui al successivo punto 7.1.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di procedura, ricade in zona attualmente classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nicosia (EN) quale zona "B3" (zona per l'edilizia pubblica, convenzionata e agevolata) e risulta, per quanto si dirà al punto 7.2, **conforme** rispetto alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione (All.to n. 10/14).

Per entrambe le unità immobiliari oggetto della presente procedura, per quanto potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia (EN), in data 15 gennaio 1993 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 1/93 (All.to n. 10/12) e l'Autorizzazione di Abitabilità n. 2/93 (All.to n. 10/13).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. **43/89** del **24 maggio 1989**, (pratica edilizia n 2170-R) pubblicata dal Segretario del **Comune di Nicosia**, all'albo pretorio dal **15 giugno 1989** al **30 giugno 1989** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (All.to n. 10/1).
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **5878 – sezione 3/6** del **18 settembre 1989** (All.to n. 10/2)
- Autorizzazione Edilizia in Variante n. **5** del **12 marzo 1992** (pratica edilizia n 2170-R), pubblicata dal Segretario del **Comune di Nicosia**, all'albo pretorio dal **5 settembre 1992** al **21 settembre 1992** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (All.to n. 10/5).

CORPO A

7.2. Conformità Edilizia

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alle previsioni progettuali di cui alle suddette concessioni edilizie descritte al punto 7.1. In corrispondenza del ballatoio della cucina, tuttavia, è stata chiusa una piccola porzione dello stesso (circa m² 2,00), con struttura amovibile, in assenza di preventivo titolo edilizio autorizzativo, al fine di preservare il generatore termico ed utilizzata anche come armadio di deposito (All.to n. 11 e All.to n. 15 – Foto n. 4 – 25 e 28).

La già menzionata difformità è regolarizzabile, in deroga a ogni altra disposizione di legge, ai sensi del comma 5 dell'art. 20 della L.R. 4/2003 per aver chiuso parte del ballatoio esterno in assenza della relativa autorizzazione preventiva (All.to n. 11 – Planimetria stato di fatto).

Poiché l'immobile in oggetto insiste su area vincolata dalla soprintendenza ai beni culturali ai sensi della L. 42/2004, per la regolarizzazione di cui sopra è necessario acquisire preventivamente il relativo Nulla Osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali.

I costi stimati per la regolarizzazione di tale difformità sono pari a circa **€ 1.400,00** di cui € 85,00 da versare al Comune di Nicosia, (€ 50,00 dovute ai sensi del comma 3 del succitato articolo di legge ed € 35,00 per diritti di segreteria) € 62,00 quali diritti di segreteria e bolli da versare alla Soprintendenza e € 1.250,00 per oneri professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che redigerà la pratica di regolarizzazione presso gli enti competenti.

7.3. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 20 giugno 1992 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 9b – Visura T374092 e All.to n. 11 – Planimetria stato di fatto).

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **non conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 20 giugno 1992 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 9b – Visura T374093 e All.to n. 11 – Planimetria stato di fatto).

Tale difformità consiste nel fatto di aver chiuso una parte del ballatoio del vano cucina, con struttura amovibile in assenza di titolo edilizio autorizzativo (All.to n. 11 e All.to n. 15 – Foto n. 4 – 25 e 28).

La già menzionata difformità è sanabile, dopo aver regolarizzato il tutto presso il Comune di Nicosia, mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Enna di una denuncia di variazione catastale (Tipo DOCFA) per ampliamento della superficie utile catastale.

Il costo stimato è di **€ 600,00** di cui: € 50,00 per diritti catastali e € 550,00 per competenze tecniche, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che presenterà la planimetria catastale aggiornata presso l'agenzia del territorio competente.

CORPO B

7.4. Conformità Edilizia

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alle previsioni progettuali di cui alle suddette concessioni edilizie descritte al punto 7.1.

7.5. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 20 giugno 1992 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 9b – Visura T374093 e All.to n. 11 – Planimetria stato di fatto).

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 e 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 D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Abitazione	m ²	107,00	100%	107,00
Balconi e terrazzi	m ²	24,86	30%	7,46
Balconi fino a m. 1.25	m ²	5,17	25%	1,29
Totale		137,037	-	115,75 ≈ 116,00 commerciali

Corpo B

Pertinenze				
Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Garage	m ²	22,30	100%	22,30
Totale		22,30	-	≅ 22,00 commerciali

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 eseguite, 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 ritiene opportuno applicare il **criterio di stima sintetica comparativa** ovvero si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Al fine di una maggiore attendibilità della stima, la valutazione del bene sarà eseguita anche con il **criterio di stima del più probabile valore di capitalizzazione**.

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media dei valori determinati con i suddetti due metodi di stima adottati.

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

- AGENZIE DELLE ENTRATE – OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) – **secondo semestre 2023**;
 - Valori relativi all'Agenzia del territorio (All.to n. 18)

Tabella 1 – Prezzi al metro quadro di superficie lorda

Comune	Zona	Tipologia	Valore Vendita		Canone Affitto	
			<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
NICOSIA	Periferica (D1): <i>Viale Magnana,</i>	Abitazioni civili	850,00	1.050,00	3,00	3,80

	Via Giovanni Falcone Piazza Alessandro Volta Via Panotto Via Paolo Borsellino	Box	420,00	630,00	1,70	2,50
--	--	-----	--------	--------	------	------

9.3. Valutazione LOTTO 001

Per l'immobile oggetto d'esecuzione, si è potuto constatare che i prezzi reali al metro quadro, nella compravendita e per la locazione, si aggirano attorno ai valori medi tra quelli indicati in Tabella 1. Assumeremo, pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, con entrambi i metodi di stima, i valori medi della Tabella 1, sia per l'abitazione (Corpo A) sia per il box-garage (Corpo B).

Corpo A

Tabella 2A – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore (m ²)	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	116,00	950,00	100.200,00
Totale				110.200,00

Tabella 3A – Stima con metodo del più probabile valore di capitalizzazione

Abitazione - Via Via Paolo Borsellino, 2B (ex Contrada Sacramento) - NICOSIA		
reddito lordo annuo	(116,00 m ² × 3,40 €) × 12 mensilità	≅ € 4.733,00
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 710,00
reddito netto	€ 4.733,00 – 710,00	= € 4.023,00
saggio di capitalizzazione.	3,59%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ € 4.023,00 / 4,00%	≅ € 100.575,00
Prezzo per valore di capitalizzazione		€ 100.575,00

come si vede i valori ottenuti per l'immobile risultano coerenti rispetto a quanto stimato con diverso criterio.

9.3.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato lo stato attuale dell'unità immobiliare (Corpo A) oggetto del procedimento, in buone condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima

complessiva al 80% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 20% è dovuta: per il 10 % al coefficiente globale di differenziazione di zona e per il restante 10%, come da prassi, 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.

Tabella 4A – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo A per confronto diretto		Importo
Valutazione Lotto 001 – Corpo A	€	(*) 110.200,00
Riduzione del valore del 10% per coefficiente differenziale di zona	€	11.020,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	11.020,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni	€	88.160,00
(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 14)		

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media arrotondata dei valori determinati ai punti precedenti, a cui verrà decurtata la spese che l'acquirente deve sostenere per la regolarizzazione del bene, ottenendo così la seguente stima:

Tabella 5A – Prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo A		Importo
Valutazione per confronto diretto	€	88.160,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€	100.575,00
Valore medio del bene $(88.160,00 + 100.575,00)/2$	€	94.367,50
a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative (€ 1.400,00 + € 600,00)	€	2.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€	(*) 92.400,00
(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro		

Corpo B

Tabella 2B – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore (m ²)	Valore Complessivo
Box - Garage	C6	22.00	525,00	11.550,00
Totale				11.550,00 commerciali

Tabella 3B – Stima con metodo del più probabile valore di capitalizzazione

Box - Garage - Via Via Paolo Borsellino, 2B (ex Contrada Sacramento) - NICOSIA		
reddito lordo annuo	(12,00 m ² x 2,10 €) x 12 mensilità	≅ € 554,00
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 83,00
reddito netto	€ 554,00 – 83,00	= € 471,00
saggio di capitalizzazione.	4,22%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ € 471,00 / 4,22%	≅ € 11.167,00
Prezzo per valore di capitalizzazione		€ 11.167,00

come si vede i valori ottenuti per l'immobile risultano coerenti rispetto a quanto stimato con diverso criterio.

9.3.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Per il box garage (Corpo B), invece, considerato lo stato attuale, in buone condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima complessiva al 84% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 16% è dovuta: per il 6 % al coefficiente globale di differenziazione di zona e per il restante 10%, come da prassi, 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.

Tabella 4 – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo B per confronto diretto		Importo
Valutazione Lotto 001 – Corpo B	€	11.550,00
Riduzione del valore del 6% per coefficiente differenziale di zona	€	≅ 693,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	≅ 1.155,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni	€	(*) 9.700,00
(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 14)		

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media arrotondata dei valori determinati ai punti precedenti, a cui verrà decurtata la spese che l'acquirente deve sostenere per la regolarizzazione del bene, ottenendo così la seguente stima:

Tabella 5B – Prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo B		Importo
Valutazione per confronto diretto	€	9.700,00

Valore per capitalizzazione del reddito	€	11.167,00
Valore medio del bene $(9.700,00 + 11.167,00)/2$	€	10.433,50
a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative	€	0,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€	(*) 10.400,00
<i>(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro</i>		

Tenuto conto dei valori determinati ai punti 9.3.1 per il Corpo A e 9.3.2 per il corpo B, il prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni per l'intero Lotto 001 risulta pari a:

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore Complessivo (€)
Abitazione economica	A3	116.00	92.400,00
Box - Garage	C6	22.00	10.400,00
Totale			€ 102.800,00 commerciali

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. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

10.1. NESSUNA

Il sottoscritto dott. ing. **Massimiliano Stazzone** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato a mezzo PEC.

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

Troina, **10 maggio 2024**

L'Esperto Nominato

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)
Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Indice generale buste telematiche

BUSTA 1

Relazione Consulenza Tecnica

Allegato A1

❖ **Tavola 1**

- 1) Richiesta Documentazione Comune di Nicosia – Ufficio Tecnico;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di Nicosia – Ufficio Stato Civile;
- 3) Prima convocazione delle parti;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Certificato di stato civile;
- 6) Titolo di proprietà;

❖ **Tavola 2**

- 7) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 8) Estratto di mappa aggiornato del foglio 83 del Comune di Nicosia;
- 9) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (foglio 83 - particella 1260 - sub 3 e 49);

BUSTA 2

Allegato A2

❖ **Tavola 3**

- 10) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia;

❖ **Tavola 4**

- 11) Planimetrie dell'immobile nello stato di fatto alla data del sopralluogo;
- 12) Attestato di Prestazione energetica APE F892 Foglio 83 Part 1260 Sub 3;

BUSTA 3

Allegato A3

❖ **Tavola 5**



13) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Nicosia

14) Stima immobiliare analitica per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito;

❖ **Tavola 6**

15) Repertorio fotografico;

❖ **Tavola 7**

16) Bilancio spese condominiali;

17) Notifica relazione di consulenza alle parti.



Troina 10 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

