

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 67/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **DAVIDE PALAZZO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in NICOSIA via S.SIMONE 2/R



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo unico

Beni in NICOSIA via SAN SIMONE 2/R (C.da

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 80, particella 1110, subalterno 7,

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da intero nucleo

“famiglia [REDACTED]”

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 185.792,40

da occupato: € 185.792,40



# LOTTO 001

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO: A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di NICOSIA (EN) via SAN SIMONE n2/R , appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo di un edificio condominiale con 5 elevazioni fuoriterza e locale commerciale (supermercato) al piano terra. Il bene risulta composto da ampia zona living (salone con locale cucina annesso), disimpegno, camera da letto padronale, due camere da letto singole, n°2 bagni , ampio terrazzo su cui affacciano tutti gli ambienti abitativi e i servizi, locale tecnico sul terrazzo.

#### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a Nicosia . il [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia. come segue: (all. 2)**

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg 80 part. 1110 sub. 7**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: Via San Simone 2/r

Dati derivanti da: visura storica/nota di trascrizione pignoramento

#### **1.4. Coerenze**

Confini dell'appartamento: a nord con il sub 6 (appartamento), a sud con il parcheggio pubblico, a ovest con il sub 4 (appartamento), ad est con via san Simone / c.da Sant' Antonino

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

**NESSUNA DISCREPANZA**



### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: B4 (zone lottizzate o da completare) 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 45 Km svincolo Enna (A19 – PALERMO CATANIA)

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

Edificio di 5 piani fuori terra costruito negli anni 2010

struttura: c.a. e mattoni;

- facciate: finitura ai silicati con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in legno 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)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo di un edificio condominiale di recente realizzazione con finiture di ottimo livello qualitativo e funzionale (Foto 1-2-3-4). L'appartamento al suo interno è composta da ampia zona living , salone con locale cucina annesso (Foto 5-6-7), disimpegno (Foto 8) , camera da letto padronale (Foto 9), due camere da letto singole (Foto 10-11), n°2 bagni (Foto 12-13) , ampio terrazzo su cui affacciano tutti gli ambienti abitativi e i servizi (Foto 14-15-16-17-18), locale tecnico sul terrazzo (Foto 19). 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.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate in maniera ricercata 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 legno a taglio termico con vetrocamera
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- 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. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto e 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 **"B"**  
con fabbisogno per la climatizzazione invernale **di 19,4 kWh/m<sup>2</sup>a**

La certificazione energetica (agli atti al comune di Nicosia) viene allegata alla relazione peritale.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (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 Malponti Calogero con sede in Gagliano Castelferrato (EN) Via Silvia N°i64 in da1a 10/12/2010 prot. 0008-2010 e successive integrazioni in data 10/12/2010 prot. 0003-2010 sub 35, Prot. 0004-2010 sub 36. prot 0005-2010 sub 37; prot. 0006-2 010 sub 34;

Per l'impianto termoidraulico risulta che gli stessi sono stati realizzati nel rispetto della legge nonché del DPR. n 447/91. dalla ditta Idroclima di R. Crapanzano con sede in Nicosia (EN) C/da Paravola in data 04/10/2010 e successive integrazioni in data 13/06/201 I per cambio d'uso dei sub 34, 35, 36 e sub 37,

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Parere favorevole espresso dal Genio Civile in data 02/09/2008 prot. 7629 - Autorizzazione n.3041 Sezione IV del 03/04/2008 – collaudo e successivo certificato di conformità prot. n. 4674 del 15/0512009. (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. Mastroianni (delegato) è stata rilevata la presenza della sig.na Dalila Rizzo (figlia dell'esecutata [REDACTED]) che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia (all. 3).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome [REDACTED] nata a Nicosia (EN) [REDACTED] per l'intera piena proprietà - proprietà per la quota di 1/1 dal 05/10/2015

In forza di Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia in autentica Notaio Dott. Rizzo Massimo, Notaio in Nicosia ( EN ) , del 28/09/2015 rep.37252/19262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna il 05/10/2015 al n. 5990 di formalità A/c dei Sigg.ri Giuseppe Fava Società Cooperativa con sede in Nico-sia (EN) per l'intera piena proprietà.

### 4.2. Precedenti proprietari

NESSUNO

## 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. 1261 del 15/09/2008

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Rizzo Massimo in Nicosia in data 12/09/2008 rep. 31954/15243

a favore BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Garibaldi, Nn. 11/13 Nicosia (EN))

e contro: Immobiliare S.r.l. con sede in Nicosia (EN);

- Importo ipoteca 2.850.000,00 di cui Euro 1.900.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico

Risulta a margine della presente:

N. 335 del 09/05/2011- Frazionamento in quota (atto notarile pubblico a rogito Rizzo Massimo, Notaio in Nicosia, in data 07/04/2011 rep.34100/16834); e sull'immobile della presente relazione afferisce la seguente quota:

- quota n.5 Capitale € 70.000,00 - Ipoteca 105.000,00.

**Ipoteca volontaria** n. 87 del 02/03/2015

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipo-tecario eletto: Piazza Garibaldi, 11/13 94014 Nico-sia (EN))

contro: Immobiliare S.r.l. con sede in Nicosia (EN) (terzo datore di ipoteca) , Giuseppe Fava Società Cooperativa con sede in Nicosia (EN) (debitore non datore di ipoteca);

- Euro 864.000,00 di cui Euro 432.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rizzo Massimo, Notaio in Nicosia, in data 25/02/2015 rep.36875/18995.

Risulta a margine della presente:

- N. 269 del 05/06/2015 - Frazionamento in quota (atto notarile pubblico a rogito Rizzo Massimo, Notaio in Nicosia, in data 26/05/2015 rep.37022/19107); e sull'immobile della presente relazione afferisce la seguente quota:

- quota n.1 Capitale € 108.000,00 – Ipoteca € 216.000,00.



- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 2915 del 09/05/2023

favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (richiedente: AVV. GIOVANNI CULTRERA VIA GATTAMELATA 6 97100 RAGUSA (RG)) e contro: [REDACTED] na-ta a Nicosia (EN) il [REDACTED],  
Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. Tribunale Di Enna, in data 15/12/2022 rep.1007.

- Altre trascrizioni

nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio **Avv. Michele Emanuele** con sede in Nicosia - Piazzetta Leone II, n°4 94014 che ha fornito le informazioni che seguono :

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 37,64

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile per l'anno 2022, ultimo bilancio approvato, € 237,07
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'anno ultimo bilancio approvato 2022 debito di € 752,89
- Eventuali spese straordinarie già deliberate per una manutenzione straordinaria dell'impianto di ascensore risulta un debito pari ad € 632,33
- Cause in corso: nessuna
- Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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**

nessuna

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

si





## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di NICOSIA in zona “ B4 – zona lottizzata o da completare” 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. 140/07 del 17/10/2007 –  
VARIANTE Concessione Edilizia CON AUTORIZZAIZONE n. 24 del 23/04/2009  
VARIANTE Concessione Edilizia CON AUTORIZZAIZONE n. 35 del 13/05/2011  
VARIANTE Concessione Edilizia CON AUTORIZZAIZONE n. 41 del 30/05/2011  
Autorizzazione di Abitabilità n8/11 del 28/06/2011

### 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	129,69	100%	129,69
terrazzo	mq.	139,94	30%	41,98
Locale tecnico	mq.	1,46	25%	0,36
		<b>271,09</b> mq. lordi		<b>172,03</b> mq. 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, 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 (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: primo

semestre 2023

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: Suburbana/S.S. 120 - VIALE MAGNANA - VIA G. FALCONE - PIAZZA A. VOLTA - VIA PANOTTO - VIA P. BORSELLINO

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max 1.300,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,00 / prezzo max.4,80 (Euro/mq x mese)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	172,03	€ 1.200,00	€ 206.436,00
				<b>€ 206.436,00</b>

### 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

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €20.643,60  
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 185.792,40

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: €185.792,40  
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: 28/03/2024



### ALLEGATI

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

