

Ing. Alfio Di Costa
P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia
tel./fax 0935/630230 - cell. 336/400480
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930
p.e.c.: alfio.dicosta@pec.it
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 7/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Antonelli**

RELAZIONE DI STIMA N. 6 LOTTI UBICATI A NICOSIA

Lotto 1 – Abitazione in Chiasso Sant'Antonino n. 61

Lotto 2 – Magazzino e locali di deposito, con corte circostante di circa mq 296, in Contrada San Giovanni (ex Contrada Paschiera)

Lotto 3 – Abitazione tra il Vicolo III Sant'Antonino nn. 10-12-14 (catastalmente Via Sant'Antonino, 10) ed il Vicolo IV Sant'Antonino oltre piccolo tratto di terreno di mq 37

Lotto 4 – Abitazione ad angolo tra la Via del Garraffo, 1, il Vicolo III Sant'Antonino, 13 (catastalmente Via Sant'Antonio Abate, 13) ed il Vicolo Garraffello, 2

Lotto 5 – Abitazione tra la Discesa dell'Orologio n. 14 con accesso comune dal n. 12 e la Via della Misericordia n. 3, oltre terreno di pertinenza esclusiva di circa mq 173

Lotto 6 – Terreni estesi complessivamente mq 17.153 in Contrada Paschieri-San Giovanni



INDICE SINTETICO

Lotto 001

Abitazione in Nicosia in Chiasso Sant'Antonino, 61
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 94, particella 338, subalterno //.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dai coniugi *** e ***

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da occupato: € 68.000,00

Lotto 002

Magazzino e locali di deposito, con corte circostante di circa mq 296, in Nicosia in Contrada San Giovanni (ex Contrada Paschiera)
Categoria: C/2 [Magazzino e locali di deposito]
Dati Catastali: foglio 93, particella 215, subalterno //.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla Società Edile ***

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione ad uso commerciale.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da occupato: € 1.000,00 (L'immobile è da ritenersi non sanabile e, pertanto, si valuta a corpo la superficie dello stesso più l'area di pertinenza esclusiva).



Lotto 003

Abitazione in Nicosia tra il Vicolo III Sant'Antonino nn. 10-12-14 (catastalmente Via Sant'Antonino, 10) ed il Vicolo IV Sant'Antonino oltre piccolo tratto di terreno di mq 37

Categoria: A6 [Abitazione di tipo rurale]

Dati Catastali: foglio 82, particella 2139, subalterno // e particella 2140, subalterno //, Graffate.

Terreno di pertinenza di mq 37

Dati Catastali: foglio 94, particella 347.

Stato occupativo

Al sopralluogo libero ed inabitabile per le pessime condizioni statiche e di manutenzione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 8.000,00

Lotto 004

Abitazione in Nicosia ad angolo tra la Via del Garraffo, 1, il Vicolo III Sant'Antonino, 13 (catastalmente Via Sant'Antonio Abate, 13) ed il Vicolo Garraffello, 2

Categoria: A6 [Abitazione di tipo rurale]

Dati Catastali: foglio 82, particella 2188, subalterno 1;
foglio 82, particella 2188, subalterno 2.

Stato occupativo

Al sopralluogo libero ed inabitabile per le pessime condizioni statiche e di manutenzione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 7.000,00



Lotto 005

Abitazione in Nicosia tra la Discesa dell'Orologio n. 14 con accesso comune dal n. 12 e la Via della Misericordia n. 3, oltre terreno di pertinenza esclusiva di circa mq 173

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 82, particella 3014, subalterno 4.
foglio 82, particella 3014, subalterno 5.

Terreno

Dati Catastali: foglio 82, particella 4124.
foglio 82, particella 3015.

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

*** piena proprietà 1/3.
*** piena proprietà 1/3.
*** piena proprietà 1/3.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 87.690,00

Lotto 006

Terreni in Nicosia in Contrada Paschieri-San Giovanni, estesi complessivamente mq 17.153,00

Dati Catastali: foglio 93, particella 268 , mq 4807;
foglio 93, particella 269, mq 49;
foglio 93, particella 214/AA, mq 935;
foglio 93, particella 214/AB, mq 6065;
foglio 93, particella 34, mq 5297.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato in parte dal proprietario Sig. *** (particelle 214 e 268) ed in parte dalla società *** (particelle 34 e 269).

Contratti di locazione in essere

Contratto di Comodato.

Comproprietari

Nessuno



Prezzo al netto delle decurtazioni

parte da libero e parte da occupato: € 17.153,00



LOTTO 001

(Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nicosia (EN) via Chiasso Sant'Antonino, 61 abitazione ad una elevazione fuori terra composta da 5,5 vani catastali, terrazzo e corte circostante di pertinenza esclusiva di mq. 295.

La costruzione dell'immobile, da quanto riferito dal Sig. ***, è iniziata nel 1984 in assenza di Concessione Edilizia e successivamente è stata presentata, ai sensi della L. 23/12/1994 n. 724, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria che è stata concessa il 25/06/1997 n. 96/97 Prot. 13557.

Nella corte al piano terra sono presenti tre locali adibiti a cantine (presenti in planimetria catastale) ove sopra vi è il terrazzo di mq. 53. Detti locali non risultano citati nell'Atto di Compravendita della particella 338 del foglio 94 del 15/12/191976 dove risulta citato soltanto il terreno e non è citato alcun fabbricato.

I coniugi ***, successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, dichiarano, con Autocertificazione del 16/06/2014, che i locali cantina erano presenti e realizzati in data antecedente al 1967.

L'intero immobile è sprovvista di Certificato di Abitabilità o S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei coniugi per ½ di piena proprietà di *** nato a *** il *** C.F.: *** e per ½ di piena proprietà di *** nata a *** il *** C.F.: *** coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: //.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà ½ e *** Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 94 part. 338 sub //**.

dati classamento: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 121 (Totale escluse aree scoperte mq. 98), Rendita € 139,19

Indirizzo: Chiasso Sant'Antonino n. 61 Piano Terra

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'immobile: Via Sant'Antonino da tre lati – Vicolo Garraffello.

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

...//...

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nicosia



Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Edificio di un piano rialzato fuori terra costruito nel 1984

- struttura: c.a.;
- facciate: tipo Li Vigni e pietra;
- accesso: portoncino in alluminio;
- scala esterna: a rampa con gradini in c.a. e rivestimento in granito;
- condizioni generali dell'immobile: normali.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da 5,5 vani catastali, terrazzo e corte circostante di pertinenza esclusiva.

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata all'esterno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normalmente mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

L'abitazione è ubicata in zona periferica-residenziale a circa due Km dalla piazza principale. La zona è non facilmente raggiungibile dai servizi pubblici ed è sprovvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

Non risulta alcuna certificazione energetica e si suggerisce la redazione successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile che attualmente è mancante di Abitabilità o S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è presente nessuna certificazione di regolarità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Regolare.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte eseguita, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si sono ispezionati gli immobili e si sono eseguite le foto. L'immobile era occupato dai coniugi *** e ***, debitori esecutati. (*all. Verbale di sopralluogo e Foto*).

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 dichiarato.

4 PROVENIENZA (*all. Atto di compravendita e Certificazione Notarile*)

4.1. Attuali proprietari

*** e *** - proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 15/12/1976

Il fabbricato è stato realizzato, in assenza di Concessione Edilizia, sul terreno acquistato in forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Giovanni Vigneri in data 15/12/1976 Rep. nn. 6585/1678 registrato ad Acireale il 04/01/1977 e trascritto in data 12/01/1977 ai nn. 311/303 da potere dei Sigg.ri *** e ***.

4.2. Precedenti proprietari

Immobile di proprietà dei coniugi *** giusta Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Giovanni Vigneri in data 15/12/1976 Rep. nn. 6585/1678 registrato ad Acireale il 04/01/1977 e trascritto in data 12/01/1977 ai nn. 311/303 da potere dei Sigg.ri *** e ***.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. Certificazione Notarile*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (*all. Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità*) alla data del 12/09/2022 si evince:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro ***, *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del



01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....//.....

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esistono spese condominiali.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....//.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile, da quanto riferito dal Sig. ***, è iniziata nel 1984 in assenza di Concessione Edilizia e successivamente è stata presentata, ai sensi della L. 23/12/1994 n. 724, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria che è stata concessa il 25/06/1997 n. 96/97 Prot. 13557.

Nella corte al piano terra sono presenti tre locali adibiti a cantine (presenti in planimetria catastale)ove sopra vi è il terrazzo di mq. 53. Onde evitare qualsiasi probabile vizio, siccome detti locali non risultano citati nell'Atto di Compravendita della particella 338 del foglio 94 del 15/12/191976 dove risulta citato soltanto il terreno e non è citato alcun fabbricato, si consiglia di accertarne la presenza con aerofotogrammetria dell'epoca, anche se i coniugi ***, successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/97 del 25/06/1997, dichiarano, con Autocertificazione del 16/06/2014, che i locali cantina erano presenti e realizzati in data antecedente al 1967.

L'intero immobile è sprovvista di Certificato di Abitabilità o S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nicosia come segue:

- parte in zona A4 – Area di Margine del Centro Storico;
- parte in Zona Bianca Non Normata;
- piccolissima parte in zona VRTA – Zone di Verde di Rispetto e Tutela Ambientale.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. Concessione Edilizia in Sanatoria e Autocertificazione):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/97 del 25/06/1997;
- Autocertificazione dei coniugi *** e *** del 16/06/2014.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale, ma, lo scrivente non ha trovato presenza delle cantine durante gli accessi ai documenti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune dove risultava conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria soltanto la porzione destinata ad abitazione.

Avendo i coniugi ***, successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/97 del 25/06/1997, dichiarato, con Autocertificazione del 16/06/2014, che i locali cantina erano presenti e realizzati in data antecedente al 1967, andrebbe accertata, onde evitare qualsiasi probabile vizio, la presenza di



dette cantine con aereofotogrammetria dell'epoca.

7.3. Conformità catastale

La costruzione dell'immobile, da quanto riferito dal Sig. ***, è iniziata nel 1984 in assenza di Concessione Edilizia e successivamente è stata presentata, ai sensi della L. 23/12/1994 n. 724, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria che è stata concessa il 25/06/1997 n. 96/97 Prot. 13557.

Nella corte al piano terra sono presenti tre locali adibiti a cantine (presenti in planimetria catastale)ove sopra vi è il terrazzo di mq. 53. Detti locali non risultano citati nell'Atto di Compravendita della particella 338 del foglio 94 del 15/12/191976 dove risulta citato soltanto il terreno e non è citato alcun fabbricato. I coniugi ***, successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/97 del 25/06/1997, dichiarano, con Autocertificazione del 16/06/2014, che i locali cantina erano presenti e realizzati in data antecedente al 1967.

Sono regolarizzabili mediante:

- Verifica della presenza dei cantinati mediante aerofotogrammetria degli anni vicini all'Atto di acquisto in quanto, se non presenti, si dovrebbe verificare se sono attualmente sanabili o da demolire;
- Verifica e certificazione degli impianti presenti;
- APE e S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Costi stimati per eventuale demolizione dei cantinati : € 8.000,00 circa.

Costi stimati per verifica e redazione S.C.A.: € 4.000,00 circa.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata rilevata dalla Visura Catastale e da confronto con la Planimetria:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Fabbricato con terrazzo e corte	mq.	121	100%	121,00
		121,00 mq. lordi		121,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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) – Enna



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: D2/Periferica

Valore mercato prezzo min. 470,00 / prezzo max. 650,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,6 / prezzo max. 2,3(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con corte	A3	121,00	€ 662,00	€ 80.102,00
In c.t. € 80.000,00				

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 € 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 4.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 68.000,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

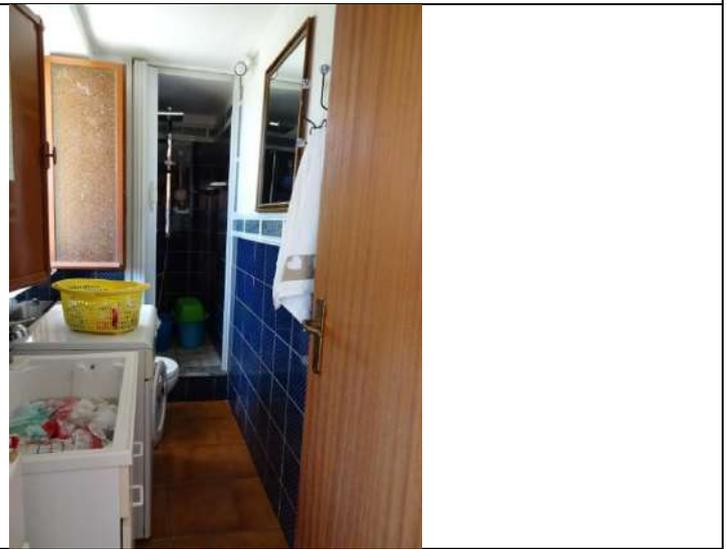
.....//.....

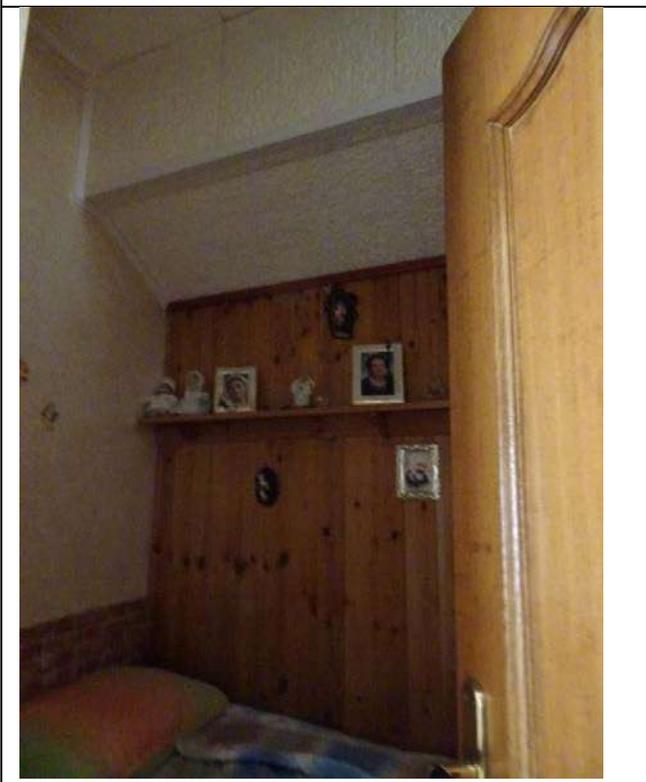


FOTO LOTTO 1









LOTTO 002**(Magazzino e locali di deposito)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nicosia (EN) Contrada San Giovanni (ex Contrada Paschiera) magazzino e locali di deposito ad una elevazione fuori terra, con corte circostante di pertinenza esclusiva di circa mq 296.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei coniugi per 1/2 di piena proprietà di *** nato a *** il *** C.F.: *** e per 1/2 di piena proprietà di *** nata a *** il *** C.F.: *** coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto. I coniugi *** e *** sono proprietari dell'immobile per averlo realizzato, in assenza di Concessione Edilizia, nel 1995 su parte della particella 183 e su parte della particella 184 del foglio 93 acquistate giusta Atto di Compravendita (particella 184) Rep. n. 24883/11087 del 17/09/1985 e giusta Atto di Compravendita (particella 183) Rep. n. 8581/1553 del 20/03/1990.

Eventuali comproprietari: //.

1.3 Magazzino e locali di deposito identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà 1/2 e *** Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 93 part. 215 sub //**.

dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 154, Superficie catastale mq 190, Rendita € 334,04

Indirizzo: Contrada San Giovanni Piano T

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 06/10/2014 – Pratica n. EN0100576 in atti dal 06/10/2014.

1.4 Coerenze

del magazzino e locali di deposito: Proprietà ***.

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

...//....

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Periferica – Verde agricolo

Destinazione: Agricolo-boschiva

Tipologia prevalente: Edifici rurali

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Edificio di un piano fuori terra costruito nel 1995

- struttura: Muratura con copertura in profilati d'acciaio ed eternit e parte con travi in legno;
- facciate: tipo Li Vigni;
- portone di accesso al deposito attrezzature: in legno; portoncino di accesso all'ufficio: in alluminio;
- condizioni generali dell'immobile: precarie.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

Magazzino e locali di deposito ad una elevazione fuori terra.

- pareti: intonacate e tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro e alluminio;
- porte interne: in legno tanburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non a norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè;
- impianto di condizionamento: presente un condizionatore;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali del magazzino e locali di deposito: precarie.

2.4. Breve descrizione della zona

Il magazzino e locali di deposito sono ubicati in zona periferica, agricola-boschivo a circa 2 Km dal centro urbano. La zona non è servita da mezzi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

Non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianti non a norma.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non c'è nessuna certificazione ai sensi della Legge n. 64 del 2/2/1974



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte esecutata, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si è ispezionato l'immobile e si sono eseguite le foto. L'immobile era occupato dalla Società Edile ***. (*all. Verbale di sopralluogo e Foto*).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta contratto di locazione ad uso commerciale del 01/10/2019 in essere per il bene in oggetto di procedura per la durata di nove anni, dal 01/10/2019 al 30/09/2028.

4 PROVENIENZA (*all. Atto di compravendita, Nota di Trascrizione e Certificazione Notarile*)

4.1. Attuali proprietari

*** e *** - proprietà per la quota di ½ ciascuno del magazzino e locali di deposito identificati con particella 215 realizzati nel 1995 su porzione del terreno identificato con particelle 183 e 184 acquistate come di seguito:

La particella 183 in forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Messina Laura in data 20/03/1990 rep. nn. 8581/1553 trascritto in data 17/04/1990 ai nn. 2809/2447 da potere della Sig.ra *** (nella Certificazione Notarile è indicato ***).

La particella 184 in forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Francesco Paolo Polizzano in data 17/09/1985 rep. nn. 24883/11087 trascritto in data 27/09/1985 ai nn. 7001/6176 da potere del Sig. *** (nella Certificazione Notarile quest'Atto non è citato).

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà dei coniugi *** nato a *** il *** per ½ di piena proprietà e *** nata a *** il *** per ½ di piena proprietà per acquisto giusta Atti di Compravendita sopra indicati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. Certificazione Notarile*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (*all. Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità*) alla data del 12/09/2022 si evince:

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro ***, *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.

• Pignoramenti

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del



01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....//.....

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esistono spese condominiali.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....//.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Lo scrivente, avendo richiesto, mediante pec, le attestazioni urbanistiche e recandosi personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia e accedendo agli Atti ha potuto verificare che:

- il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nicosia in zona "E – Verde Agricolo";
- l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia ed è stata prima presentata una domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili ai sensi dell'Art. 13 della Legge 47/85 che non si è mai conclusa per i vincoli paesaggistici. Successivamente, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/2003 e, malgrado i diversi solleciti da parte del Comune che ribadiva il termine perentorio del 31/12/2014, non ha avuto nessun seguito.

Pertanto, l'immobile è da considerarsi abusivo e non conforme dal punto di vista urbanistico nè della Legge 64 del 02/02/1974.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili - Domanda di condono edilizio - Solleciti da parte del Comune):

- Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili;
- Domanda di condono edilizio Prot. n. 26193 del 09/12/2004;
- Solleciti da parte del Comune che ribadiva il termine perentorio del 31/12/2014

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alle norme urbanistiche.

Gli abusi consistono nella realizzazione dell'intero fabbricato che non rispetta i vincoli presenti nell'area e le norme. Si ritiene che gli abusi non siano sanabili.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il magazzino ed i locali di deposito risultavano conformi alla planimetria catastale.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'immobile è stata rilevata dalla Visura Catastale e da confronto con la Planimetria:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino e locali di deposito, con corte	mq.	190	100%	190
		190,00 mq. lordi		190,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, come già descritto, dalle pratiche visionate ritiene che l'immobile è da ritenersi non sanabile e, pertanto, si valuta a corpo la superficie dello stesso più l'area di pertinenza esclusiva.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: R1 – Extraurbana

Quotazioni OMI Non disponibili

9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno su cui insistono magazzino e depositi	450,00	a corpo	€ 1.000,00
			€ 1.000,00

Probabile valore di mercato se l'immobile fosse stato regolare sotto il profilo urbanistico e della Legge 64/74

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino e locali di deposito, con corte	190,00	€ 300,00	€ 57.000,00
			€ 57.000,00



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

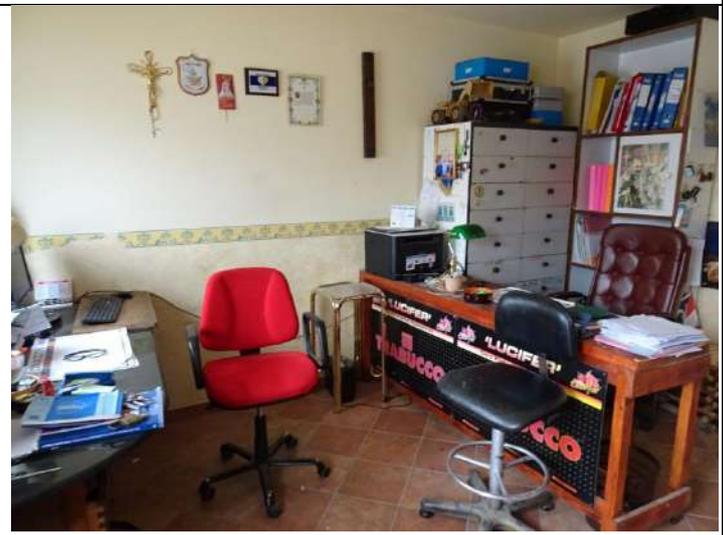
Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....//.....



FOTO LOTTO 2









LOTTO 003

(Abitazione + terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nicosia (EN) ubicata tra il Vicolo III Sant'Antonino nn. 10-12-14 (catastalmente Via Sant'Antonino, 10) ed il Vicolo IV Sant'Antonino abitazione a due elevazioni fuori terra, oltre piccolo tratto di terreno esteso mq 37 posto in prossimità del Vicolo III Sant'Antonino che lo separa dal fabbricato.

L'abitazione è composta da:

- due vani con ingressi autonomi dai civici nn. 12 e 14 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano terra;
- due vani con ingresso dal civico n. 10 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano primo.

Catastalmente risultano complessivamente vani 2,5.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei coniugi per 1/2 di piena proprietà di *** nato a *** il *** C.F.: *** e per 1/2 di piena proprietà di *** nata a *** il *** C.F.: *** coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.



Eventuali comproprietari: //.

1.3. **Abitazione identificata al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)**

Intestati: *** Proprietà ½ e *** Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 82 part. 2139 e part. 2140 Graffate.**

dati classamento: Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 32,28

Indirizzo: Via Sant'Antonino n. 10 Piano T-1

Dati derivanti da: Variazione del 27/05/2013 Pratica n. EN0072747 in atti dal 27/05/2013 – Bonifica Identificativo Catastale (n. 43999.1/2013).

Terreno identificato al catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà ½ e *** Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 94 part. 347**

dati classamento: Qualità Orto, Classe Unica, mq 37, Reddito dominicale € 0,38, Reddito agrario € 0,19.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 22/09/1975.

1.4. **Coerenze**

dell'abitazione: Vicolo III Sant'Antonino - Vicolo IV Sant'Antonino – Proprietà Blasco;
del terreno: Vicolo III Sant'Antonino - Vicolo IV Sant'Antonino – Proprietà Pantuso.

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

...//....

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

2.2. **Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)**

Edificio di due piani fuori terra risalente alla prima metà del secolo scorso

- struttura: in muratura;
- facciate: rustiche;
- accesso: porta in legno in pessimo stato;
- condizioni generali dello stabile: pessime ed inabitabili.

2.3. **Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)**

Abitazione di vecchia costruzione composta da:

- due vani con ingressi autonomi dai civici nn. 12 e 14 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano terra;



- due vani con ingresso dal civico n. 10 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano primo.
Catastralmente risultano complessivamente vani 2,5.
Accede a detta casa un piccolo tratto di terreno esteso mq 37.

L'immobile è attualmente inabitabile per le pessime condizioni statiche e di manutenzione in cui versa da molto tempo giacendo in stato di abbandono, pericoloso anche l'accesso; privo di impianti tecnologici e di allacci alle reti pubbliche di distribuzione dei servizi (acqua, luce e gas).
Detto immobile è da demolire e ricostruire.

2.4. Breve descrizione della zona

L'abitazione ed il terreno sono ubicati in zona periferica-residenziale a circa 2 Km dal centro urbano. La zona non è ben servita ed è sprovvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

Non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria in quanto l'immobile, nelle condizioni attuali, deve essere demolito.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Immobile privo di impianti tecnologici e di allacci alle reti pubbliche di distribuzione dei servizi (acqua, luce e gas).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non a norma.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte esecutata, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si è ispezionato l'immobile e si sono eseguite le foto. L'immobile era libero da cose e persone ed è attualmente inabitabile. (*all. Verbale di sopralluogo e Foto*).

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 dichiarato.

4 PROVENIENZA (*all. Atto di compravendita e Certificazione Notarile*)

4.1. Attuali proprietari

*** e *** - proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 04/0/04/2007.

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Rizzo in data 04/04/2007 rep. nn. 30348/14266 trascritto a Enna in data 13/04/2007 ai nn. 4292/3335 da potere dei Sigg.ri ***, ***, ***, *** del 1928 e *** del 1958.

4.2. Precedenti proprietari

- Ad *** ed ***, la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di ***, registrata il 24/12/2002 al n. di Repertorio 10/220 Ufficio del Registro.
- A ***, ***, la quota pari ad 1/24 di piena proprietà ciascuno, ***, ***, la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione n. 1 del 20/11/2001 in morte di ***.
- A ***, ***, la quota pari ad 1/40 di piena proprietà ciascuno, ***, ***, ***, la quota pari a 2/40 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione n. 303 del 22/11/2000 in morte di ***.
- A ***, *** del 1958, la quota pari ad 1/10 di piena proprietà ciascuno, ***, ***, ***, *** del 1928, la quota



pari a 2/10 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, n. 302 del 22/11/2000 in morte di ***.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. Certificazione Notarile)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (all. **Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità**) alla data del 12/09/2022 si evince:

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro ***, *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.

• Pignoramenti

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del 01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....//.....

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esistono spese condominiali.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....//.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è sicuramente risalente alla prima metà del secolo scorso ed in ogni caso prima del 1967.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nicosia in zona Verde Agricolo e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. //):** Ist. n. 6 dep. 26/09/2022

.....//.....

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile, realizzato antecedentemente al 1967, risultava in pessime condizioni statiche ed inabitabile.

7.3. Conformità catastale

Da accertamenti non risultava alcuna planimetria depositata al Catasto.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Lo scrivente ritiene corretto valutare il terreno al 100% e l'immobile a corpo in quanto il valore è dato soltanto dalla volumetria utilizzabile per una sua eventuale demolizione e ricostruzione.

Si conferma la valutazione riportata nell'Atto di Compravendita Rep. n. 30348/14266 del 04/04/2007.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	A corpo	A corpo	//	A corpo
Terreno	mq.	37	100%	37,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Lo scrivente ritiene corretto valutare il detto immobile a corpo in quanto il valore è dato soltanto dalla volumetria utilizzabile per una sua eventuale demolizione e ricostruzione.

Si conferma la valutazione riportata nell'Atto di Compravendita Rep. n. 30348/14266 del 04/04/2007.

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: D2/Periferica

Valore mercato prezzo min. 330,00 / prezzo max. 490,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,1 / prezzo max. 1,6 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione e terreno	A6	A corpo	A corpo	€ 8.000,00

TOTALE € 8.000,00

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 3

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €.....//.....

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative
€...//.....

Prezzo base d'asta Lotto 3 al netto delle decurtazioni LIBERO €...8.000,00..

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....//.....



FOTO LOTTO 3





LOTTO 004

(Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nicosia (EN) ad angolo tra la Via del Garraffo n. 1, il Vicolo III Sant'Antonino n. 13 (catastalmente Via Sant'Antonio Abate n. 13) ed il Vicolo Garraffello n. 2 abitazione di vecchissima costruzione a tre elevazioni fuori terra, composta, rispetto alla Via del Garraffo, da:

- un vano al piano terra;
- due piccole stanze al primo piano, con ingresso dal Vicolo III Sant'Antonino, 13;
- due piccole stanze al secondo piano con ingresso Vicolo Garraffello, 2.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei coniugi per 1/2 di piena proprietà di *** nato a *** il *** C.F.: *** e per 1/2 di piena proprietà di *** nata a *** il *** C.F.: *** coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: //.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà 1/2 e *** Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 82 part. 2188 sub 1.**

dati classamento: Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superficie catastale mq. 43 (Totale escluse aree scoperte mq. 43), Rendita € 12,91

Indirizzo: Via del Garraffo n. 1; Via Sant' Antonio Abate, 13 Piano S1- T-2

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Intestati: *** Proprietà 1/2 e *** Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 82 part. 2188 sub 2.**

dati classamento: Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale mq. 40 (Totale escluse aree scoperte mq. 40), Rendita € 19,37

Indirizzo: Vicolo del Garraffello n. 2 Piano T

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

1.4. Coerenze

del fabbricato: Via del Garraffo - Vicolo III Sant'Antonino - Vicolo Garraffello – Proprietà Randazzo.

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

...//....

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Edificio di tre elevazioni fuori terra rispetto alla Via del Garraffo risalente alla prima metà del secolo scorso

- struttura: in muratura;
- facciate: rustiche;
- accesso: porta in legno in pessimo stato;
- condizioni generali dello stabile: pessime ed inabitabili.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

Abitazione di vecchia costruzione composta da:

- due vani con ingressi autonomi dai civici nn. 12 e 14 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano terra;
- due vani con ingresso dal civico n. 10 di Vicolo III Sant'Antonino, al piano primo.

Catastalmente risultano complessivamente vani 2,5.

Accede a detta casa un piccolo tratto di terreno esteso mq 37.

L'immobile è attualmente inabitabile per le pessime condizioni statiche e di manutenzione in cui versa da molto tempo giacendo in stato di abbandono, pericoloso anche l'accesso; privo di impianti tecnologici e di allacci alle reti pubbliche di distribuzione dei servizi (acqua, luce e gas).

Detto immobile è da demolire e ricostruire.

2.4. Breve descrizione della zona

L'abitazione è ubicata in zona periferica-residenziale a circa 2 Km dal centro urbano. La zona non è ben servita ed è sprovvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche (all.):

Non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria in quanto l'immobile, nelle condizioni attuali, deve essere demolito.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Immobile privo di impianti tecnologici e di allacci alle reti pubbliche di distribuzione dei servizi (acqua, luce e gas).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non a norma.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte esecutata, nel corso del quale è stato possibile accedere al beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si è ispezionato l'immobile e si sono eseguite le foto. L'immobile era libero da cose e persone ed è attualmente inabitabile. (all. Verbale di sopralluogo e Foto).

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 dichiarato.

4 PROVENIENZA (all. Atto di compravendita e Certificazione Notarile)

4.1. Attuali proprietari

*** e *** - proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 04/04/2007.

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Rizzo in data 04/04/2007 rep. nn. 30348/14266 trascritto a Enna in data 13/04/2007 ai nn. 4292/3335 da potere dei Sigg.ri ***, ***, ***, *** del 1928 e *** del 1958.

4.2. Precedenti proprietari

- Ad *** ed ***, la quota pari a $\frac{2}{12}$ di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di ***, registrata il 24/12/2002 al n. di Repertorio 10/220 Ufficio del Registro.
- A ***, ***, la quota pari ad $\frac{1}{24}$ di piena proprietà ciascuno, ***, ***, la quota pari a $\frac{1}{12}$ di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di ***, n. 1 del 20/11/2001.
- A ***, ***, la quota pari ad $\frac{1}{8}$ di piena proprietà ciascuno, ***, ***, ***, la quota pari a $\frac{2}{8}$ di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di ***, registrata il 22/11/2000 al n. di Repertorio 303/172 Ufficio del Registro.
- A *** la quota di $\frac{5}{6}$ di piena proprietà era pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 23/10/1986 Rep. n. 25817.
- A ***, ***, ***, ***, ***, *** la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà ciascuno era pervenuta per successione, in morte di ***, n. 318 del 07/12/1985.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. Certificazione Notarile)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (all. **Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità**) alla data del 12/09/2022 si evince:

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro ***, *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.

• Pignoramenti

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del 01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....//.....



6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non esistono spese condominiali.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....//.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è sicuramente risalente alla prima metà del secolo scorso ed in ogni caso prima del 1967.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Nicosia in zona Verde Agricolo e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

.....//.....

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile, realizzato antecedentemente al 1967, risultava in pessime condizioni statiche ed inabitabile.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie catastali.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" delle unità è stata rilevata dalla Visura Catastale e da confronto con le Planimetrie:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione (sub 1)	mq.	43	100%	43,00
Abitazione (sub 2)	mq.	40	100%	40,00
		83,00 mq. lordi		83,00 mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Lo scrivente ritiene corretto valutare il detto immobile a corpo in quanto il valore è dato soltanto dalla volumetria utilizzabile per una sua eventuale demolizione e ricostruzione.

Si conferma la valutazione riportata nell'Atto di Compravendita Rep. n. 30348/14266 del 04/04/2007.



9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: D2/Periferica

Valore mercato prezzo min. 330,00 / prezzo max. 490,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,1 / prezzo max. 1,6 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A6	83,00	A corpo	€ 7.000,00
				€ 7.000,00

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 4

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €//.....

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative
€.....//.....

Prezzo base d'asta Lotto 4 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.000,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....//.....

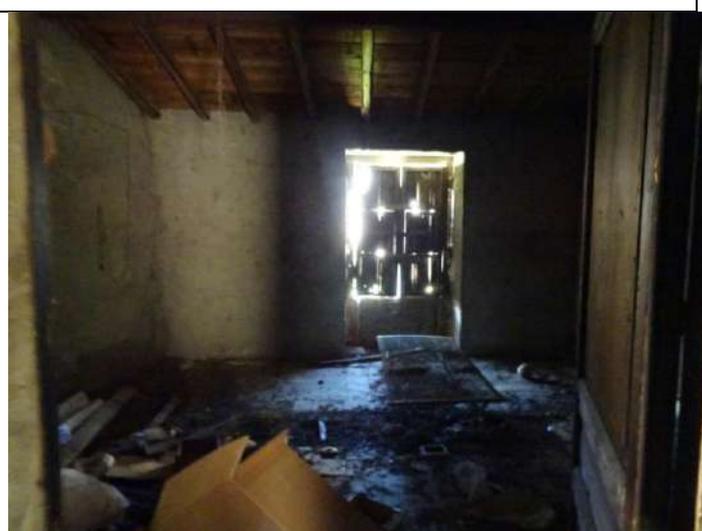
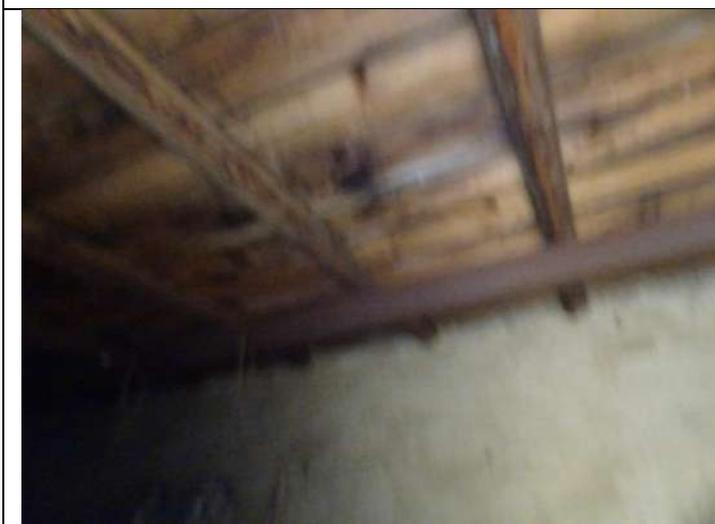
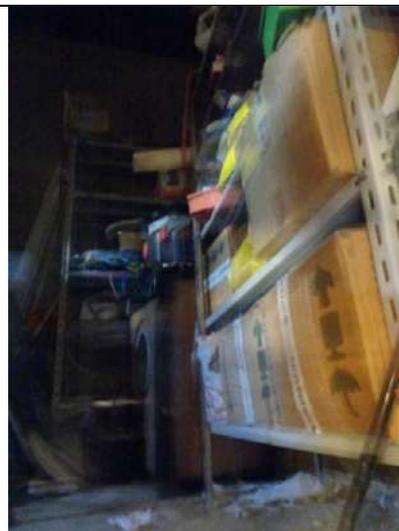


FOTO LOTTO 4









LOTTO 005

(Abitazione + terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Nicosia (EN) tra la Discesa dell'Orologio n. 14 con accesso comune dal n. 12 e la Via della Misericordia n. 3 abitazione a quattro elevazioni rispetto alla Discesa dell'Orologio (due elevazioni fuori terra e due entro terra rispetto alla Via della Misericordia) oltre terreno di pertinenza esclusiva.

L'abitazione è costituita da due porzioni:

- una con ingresso dal civico 14 della Discesa dell'Orologio, con accesso in comune con altri dal n. 12, composta da un vano catodico, un vano ammezzato e terreno;
- l'altra, con accesso autonomo dal civico 3 della Via della Misericordia, composta da ingresso, ripostiglio e due stanze al piano terra e da due vani al piano primo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di proprietà degli immobili per completezza trattasi di 1/3 di piena proprietà di *** nata a *** il *** C.F.: *** coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. ***.

Eventuali comproprietari: *** e ***.

1.3. Fabbricato identificato al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà 1/3, *** Proprietà 1/3 e *** Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 82 part. 3014 sub 4.**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 130 (Totale escluse aree scoperte mq 129), Rendita € 113,88

Indirizzo: Discesa dell'Orologio n. 14 Piano T-1

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Intestati: *** Proprietà 1/3, *** Proprietà 1/3 e *** Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 82 part. 3014 sub 5.**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 119 (Totale escluse aree scoperte mq 111), Rendita € 126,53

Indirizzo: Via della Misericordia n. 3 Piano T-1

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Terreno identificato al catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà 1/3, *** Proprietà 1/3 e *** Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 82 part. 3015.**

dati classamento: Qualità Orto, Classe Unica, mq 98, Reddito dominicale € 1,01, Reddito agrario € 0,51.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 22/09/1975.

Intestati: *** Proprietà 1/3, *** Proprietà 1/3 e *** Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 82 part. 4124.**



dati classamento: Qualità Orto, Classe Unica, mq 75, Reddito dominicale € 0,77, Reddito agrario € 0,39.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 22/09/1975.

1.4. Coerenze

del fabbricato: Discesa dell'Orologio – Via della Misericordia – Proprietà Gurgone – Proprietà Cascio.

del terreno: Discesa dell'Orologio – Via della Misericordia – Proprietà Scardino Michele.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

...//....

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Periferica (Vecchio centro storico)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Fabbricato a quattro elevazioni rispetto alla Discesa dell'Orologio (due elevazioni fuori terra e due entro terra rispetto alla Via della Misericordia), oltre terreno di pertinenza esclusiva, costruito anteriormente al 1967.

- struttura: in muratura portante;
- facciate: parte intonacate e tinteggiate e parte rustiche;
- accesso: portoncino in alluminio;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- condizioni generali dello stabile: scadenti. La parte con accesso dalla Via Discesa dell'Orologio, allo stato del sopralluogo, risultava ancora in fase di ristrutturazione e non abitabile.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

Abitazione composta da due porzioni:

Porzione di fabbricato con ingresso dalla Via della Misericordia, 3, privo di allacciamento alla rete elettrica ed idrica:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con serrande;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sotto traccia non a norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scadente stato di manutenzione.

La porzione di fabbricato con ingresso dalla Discesa dell'Orologio, alla data del sopralluogo, risultava priva di allacciamento alla rete elettrica ed idrica ed ancora in fase di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

2.4. Breve descrizione della zona

L'abitazione ed il terreno sono ubicati in zona periferica (vecchio centro storico)-residenziale a circa 500 m dal centro urbano. La zona è servita e collegata ed è sprovvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

Non risulta alcuna certificazione energetica. L'immobile è privo di allacci alla rete idrica ed elettrica e una parte è ancora in fase di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Immobile antecedente al 1967.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte esecutata, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si sono ispezionati gli immobili e si sono eseguite le foto. Gli immobili erano liberi. (*all. Verbale di sopralluogo e Foto*).

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 dichiarato.

4 PROVENIENZA (all. Atti di Compravendita - Certificazione Notarile)

4.1. Attuali proprietari

*** - *** - *** proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dal 01/12/2015 (data di morte di ***)

In forza di Successione n. 341/170 del 18/12/1998 in morte di *** deceduto il *** e Successione n. 1566/9990 del 13/10/2016 in morte di *** deceduta il ***.

4.2. Precedenti proprietari

- A *** e ***, la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per Atto di Compravendita Rep. n. 10110/2518 del 22/08/1972 relativamente alle particelle 3014 e 3015 e giusta Atto di Compravendita Rep. n. 13122/3673 del 27/08/1974 relativamente alla particella 4124.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. Certificazione Notarile)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (**all. Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità**) alla data del 20/09/2022 si evince:

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro ***, *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.

• Pignoramenti

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del 01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....//.....

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Non esistono spese condominiali.

6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....//.....

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

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Nicosia in zona A1 – Emergenze Monumentali e A3 – Connettivo Secondario e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. Il terreno di pertinenza ricade in zona A3 – Connettivo Secondario.



Il fabbricato è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. Domanda per Autorizzazione intervento di manutenzione; Autorizzazione per Esecuzione Lavori):

- Domanda per ottenere l'Autorizzazione per intervento di manutenzione straordinaria Prot. n. 645 del 07/10/1983.
- Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 86 del 24/10/1984.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il fabbricato risultava conforme alle planimetrie catastali.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" degli immobili è stata rilevata dalle Visure Catastali e da confronto con le Planimetrie:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione (sub 4)	mq.	130	100%	130
Abitazione (sub 5)	mq.	119	100%	119
Terreno (part. 4124)	mq.	75	10%	7,5
Terreno (part. 3015)	mq.	98	10%	9,8
		422,00 mq. lordi		266,30 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è 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) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021



Comune: Nicosia

Fascia/Zona: D2/Periferica

Valore mercato prezzo min. 330,00 / prezzo max. 490,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,1 / prezzo max. 1,6(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 005

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione (sub 4)	A4	130,00	€ 350,00	€ 45.500,00
Abitazione (sub 5)	A4	119,00	€ 400,00	€ 47.600,00
Terreno(part. 4124)	Orto	75,00	€ 40,00	€ 3.000,00
Terreno(part. 3015)	Orto	98,00	€ 40,00	€ 3.920,00

TOTALE € 100.020,00**TOTALE in c.t. € 100.000,00****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 5

Riduzione del valore del 10% su € 93.1000,00 dei fabbricati per assenza di garanzia per i vizi € 9.310,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 3.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 5 al netto delle decurtazioni LIBERO € 87.690,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

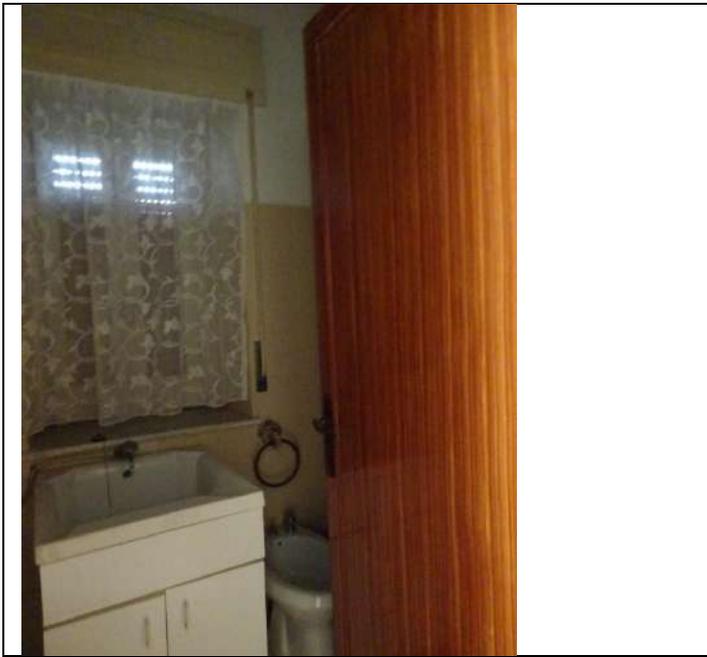
L'immobile è divisibile nelle seguenti quote:

Immobile	Valore	Riduzione del 10%	Spese tecniche	Valore netto
Abitazione (sub 4) di mq 130	€ 45.500,00	4.550,00	€ 1.500,00	€ 39.450,00
Abitazione (sub 5) di mq 119	€ 47.600,00	4.760,00	€ 1.500,00	€ 41.340,00
Terreno(particelle 4124 - 3015)	€ 6.920,00	//	//	€ 6.920,00



FOTO LOTTO 5















LOTTO 006**(Terreni)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Nicosia (EN) Contrada Paschieri-San Giovanni terreni estesi complessivamente mq 17.153, identificati con particelle 34 - 214/AA - 214/AB - 268 - 269 del foglio 93.

Sulla particella 214 del foglio 93 grava il diritto di passaggio pedonale e con qualsiasi automezzo per una stradella larga circa metri cinque in cemento battuto che si diparte dalla strada comunale Canalotto e attraversa il terreno a favore della particella 215 del foglio 94 di proprietà dei coniugi *** e ***.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni per 1/1 di piena proprietà di *** nato a *** il *** C.F.: *** coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto e all'atto della donazione.

Eventuali comproprietari: //.

1.3. Terreni identificati al catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue: (all. Visura)

Intestati: *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 93 part. 34.**

dati classamento: Qualità Pascolo, Classe 3, Superficie catastale mq 5.297, Reddito dominicale € 4,65,

Reddito agrario € 1,91

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 22/09/1975.

Intestati: *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 93 part. 214/AA.**

dati classamento: Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie catastale mq 935, Reddito dominicale € 1,69,

Reddito agrario € 0,53

Dati derivanti da: Tabella di Variazione del 07/05/2019 Pratica n. EN0046215 in atti dal 10/12/2019

Trasmissione Dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n. 262 (n. 4817.1/2019).

Intestati: *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 93 part. 214/AB.**

dati classamento: Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq 6.065, Reddito dominicale € 21,93, Reddito agrario € 5,64

Dati derivanti da: Tabella di Variazione del 07/05/2019 Pratica n. EN0046215 in atti dal 10/12/2019

Trasmissione Dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n. 262 (n. 4817.1/2019).

Intestati: *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 93 part. 268.**

dati classamento: Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq 4.807, Reddito dominicale €



17,38, Reddito agrario € 4,47

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/09/2019 Pratica n. EN0036884 in atti dal 30/09/2019 presentato il 30/09/2019 (n. 36884.1/2019).

Intestati: *** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 93 part. 269.**

dati classamento: Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq 49, Reddito dominicale € 0,18, Reddito agrario € 0,05

Dati derivanti da: Frazionamento del 30/09/2019 Pratica n. EN0036884 in atti dal 30/09/2019 presentato il 30/09/2019 (n. 36884.1/2019).

1.4. Coerenze

del terreno: Strada comunale Canalotto – Proprietà Alleruzzo – Proprietà La Via – Proprietà Di Costa – Proprietà del Comune di Nicosia.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

...//...

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Nicosia

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Verde-Agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni rurali

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

2.2. Breve descrizione della zona

I terreni sono ubicati in zona E – Verde Agricolo del PRG del Comune di Nicosia a circa 2 Km dal centro urbano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2022 previa Racc. A/R alla parte esecutata, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. ***, debitore esecutato, si sono ispezionati gli immobili e si sono eseguite le foto. I terreni erano occupati in parte dal proprietario Sig. *** (particelle 214 e 268) ed in parte dalla società Edile *** (particelle 34 e 269). (*all. Verbale di sopralluogo, Foto e Contratto di Comodato*).

Sulla particella 214 del foglio 93 grava il diritto di passaggio pedonale e con qualsiasi automezzo per una stradella larga circa metri cinque in cemento battuto che si diparte dalla strada comunale Canalotto e attraversa il terreno a favore della particella 215 del foglio 94 di proprietà dei coniugi ***.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta Contratto di Comodato in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa dichiarato.



4 PROVENIENZA (all. Atto di Donazione e Certificazione Notarile)

4.1. Attuali proprietari delle particelle 34 – 214 (ex 186 ex 36)

*** proprietà per la quota di 1/1

Le particelle 34 e 214 (ex 186 ex 36) in forza di Atto di Donazione dei Sigg.ri *** e *** in autentica Notaio Avv. Amalia Macrì Pellizzeri in data 30/09/2013 Rep. nn. 1016/839, trascritto a Enna in data 23/10/2013 ai nn. 8151/5825.

Sulla particella 214 del foglio 93 grava il diritto di passaggio pedonale e con qualsiasi automezzo per una stradella larga circa metri cinque in cemento battuto che si diparte dalla strada comunale Canalotto e attraversa il terreno a favore della particella 215 del foglio 94 di proprietà dei coniugi ***.

4.2. Precedenti proprietari delle particelle 34 – 214 (ex 186 ex 36)

- **Particella 34:** Ai Sigg.ri *** e *** era pervenuta per averla acquistata da potere di *** con Atto di Vendita del 30/07/1991, registrato a Nicosia il 07/08/1991 al n. 583 e trascritto ad Enna il 22/08/1991 ai nn. 6107/5358.
- **Particella 214:** La particella 214, nella sua intera consistenza identificata con particelle 183, 37, 150 e 184 era pervenuta ai Sigg.ri *** e *** nel modo seguente:
 - La particella 183 per averla acquistata da potere di *** con Atto di Compravendita del 20/03/1990, registrato a Nicosia il 04/04/1990 al n. 240 e trascritto ad Enna il 17/04/1990 ai nn. 2809/2447.
 - Le particelle 184, 37 e 150 per averle acquistate da potere di *** con Atto di Compravendita del 17/09/1985 Rep. n. 24883/11087, registrato a Nicosia il 04/10/1985 al n. 1188 e trascritto ad Enna il 27/09/1985 ai nn. 7001/6176.

4.3. Attuali proprietari delle particelle 268 (ex 36) – 269 (ex 36)

*** proprietà per la quota di 1/1

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Avv. Amalia Macrì Pellizzeri in data 16/11/2016 Rep. nn. 2382/1955, trascritto a Enna in data 05/12/2016 ai nn. 8525/7487 da potere dei Sigg.ri *** e ***.

4.4. Precedenti proprietari delle particelle 268 (ex 36) – 269 (ex 36)

- Ai Sigg.ri *** e *** , la quota pari ad ½ di piena proprietà ciascuno della particella 36 era pervenuta per Successione, in morte di *** , registrata il 21/06/2012 al numero di Repertorio 246/9990 Ufficio del Registro.
- Alla Sig.ra *** , la quota intera di piena proprietà, era pervenuta per Atto di Compravendita del 24/06/1977 Rep. n. 16089, registrato a Nicosia il 04/07/1977 al n. 578.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. Certificazione Notarile)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 02/03/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza, si evince:

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2021 ai nn. 7217/363 derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/11/2020 Rep. n. 371 emesso dal Tribunale di Enna

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881 contro *** , *** e ***

Importo ipoteca € 85.000,00 di cui € 54.915,16 di capitale

Grava su Nicosia Foglio 82 Particelle 2139 e 2140 Graffate; Foglio 82 Particella 2188 Sub 1 e Sub 2; Foglio 93 Particella 215; Foglio 94 Particella 338; Foglio 94 Particella 347; Foglio 82 Particella 3014 Sub 4 e Sub 5; Foglio 82 Particelle 3015 e 4124; Foglio 93 Particelle 214-214-268-269-34.



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/01/2022 rep. 40 trascritto il 09/02/2022 ai nn. 841/747 (in rettifica della Trascrizione nn. 636/576 del 01/02/2022) contro ***, *** e *** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

5.2. Eventuali note/osservazioni

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo con elenco formalità (*all. Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità*) alla data del 20/09/2022 non risulta niente.

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio. Trattasi di terreni.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I terreni risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Nicosia in zona E – Verde Agricolo come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nicosia.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie dei terreni è stata rilevata dalle Visure catastali:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno (part. 34)	mq.	5.297	100%	5.297
terreno (part. 214/AA)	mq.	935	100%	935
terreno (part. 214/AB)	mq.	6.065	100%	6.065
terreno (part. 268 ex 36)	mq.	4.807	100%	4.807
terreno (part. 269 ex 36)	mq.	49	100%	49
		17.153,00 mq. lordi		17.153,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale.

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio



Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Nicosia

Fascia/Zona: R1 – Extraurbana

Quotazioni OMI Non esistenti.**9.3. Valutazione LOTTO 006**

Descrizione	Qualità catastale terreno	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
terreno (part. 34)	Pascolo	5.297,0	€ 1,00	€ 5.297,00
terreno (part. 214/AA)	Pascolo	935,00	€ 1,00	€ 935,00
terreno (part. 214/AB)	Seminativo	6.065,00	€ 1,00	€ 6.065,00
terreno (part. 268)	Seminativo	4.807,00	€ 1,00	€ 4.807,00
terreno (part. 269)	Seminativo	49,0	€ 1,00	€ 49,00
TOTALE				€ 17.153,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....//.....



FOTO LOTTO 6



CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa 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: 23/09/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Alfio Di Costa



ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Foto immobili
- 3) Atti di Compravendita
- 4) Atto di Donazione
- 5) Contratto di Locazione
- 6) Contratto di Comodato
- 7) Certificazione Notarile
- 8) Ispezioni Ipotecarie
- 9) Domanda per Autorizzazione intervento di manutenzione Prot. n. 645 del 07/10/1983 e Autorizzazione per Esecuzione Lavori n. 86 del 24/10/1984 per la Particella 3014/4.
- 10) Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili; Domanda di condono edilizio Prot. n. 26193 del 09/12/2004; Solleciti da parte del Comune che ribadiva il termine perentorio del 31/12/2014 per la Particella 215.
- 11) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96/97 del 25/06/1997 e Autocertificazione dei coniugi Scardino e Rubino del 16/06/2014 per la Particella 338
- 12) Visure - Planimetrie – Estratti di mappa – Certificato di Destinazione Urbanistica

