



*Studio Tecnico d' Ingegneria*  
*Ingegnere Giovanni Lo Bianco*  
Via Marcello Capra n. 33 – 94014 Nicosia (EN)  
Tel.0935.638625 - Fax 0935.630005 – cell. 3293214839  
pec.: [giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it)  
email: [inggiovannilb@gmail.com](mailto:inggiovannilb@gmail.com)

## TRIBUNALE DI ENNA

### *ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2008*

PROMOSSO DA:

*MAR CEMENTI S.P.A. (Avv. Di Fede Giancarlo)*

*PROFETO Vincenzo (Avv. Castrogiovanni Gianfranco)*

*BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. (Avv. Benintende Antonino)*

*CRIAS. (Avv. Gentile Gianluigi)*

*ASPRA FINANCE S.P.A. e*

*UNICREDIT S.P.A. (Avv. Polizzotto Marcella)*

*BCC LA RISCOSSA (Avv. Sanfilippo Loretta)*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
al richiamo del 15.05.2013

**IL C.T.U.**

*ing. lo bianco giovanni*

TRIBUNALE DI ENNA  
*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2008*

\*\*\*\*\*

GIUDICE: Dr. Noto Nunzio

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

\*\*\*\*\*

**1. Premessa e mandato al CTU**

Con conferimento d'incarico del 29.05.2009, il Giudice titolare del procedimento nominava il sottoscritto ing. Giovanni LO BIANCO, con domicilio professionale in Nicosia (EN) alla via M. Capra n. 33, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 52/08 – promossa da MAR CEMENTI S.P.A.

All'udienza del 15.05.2013 il Giudice dott. Noto Nunzio, richiamava il CTU al fine di rispondere al quesito consistente in:

*a) “quanto agli immobili di cui al foglio 38, particelle 1, 13, 2, 15, 211, 212 e 242 si proceda alla formazione dei lotti tenuto conto del titolo di proprietà”.*

All'udienza di convocazione del CTU tenutasi in data 27.11.2013, il Giudice poneva allo scrivente CTU ulteriore quesito consistente in:

*b) “verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramenti di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondete, così come previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”.*

In detta udienza lo scrivente accettava di rispondere ai quesiti, consapevole di essere ancora sotto giuramento, facendosi autorizzare dal Giudice al ritiro dei fascicoli di parte e riservandosi di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali dovuti visto il secondo quesito. Il Giudice Esecutore fissava come termine per la trasmissione e deposito della consulenza al CTU giorni 60 a partire dalle operazioni peritali.

## **2. Svolgimento delle operazioni peritali**

### **2.1 Sopralluogo unico del 08.01.2014**

Lo scrivente C.T.U. in data 30.12.2013 notificava mediante fax e raccomandata A/R ai legali delle parti in causa ed al debitore esecutato, l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 08.01.2014 alle ore 15,00 presso la stazione di servizio AGIP in Nicosia alla c.da Crociate, per poi proseguire verso i luoghi di causa.

In detta data sono presenti:

- per la parte ESECUTATA, è pervenuto lo stesso debitore che ha accompagnato lo scrivente in tutto il tempo del sopralluogo,
- nessuno per le parti PROCEDENTI.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il debitore esecutato, sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha chiesto allo stesso di poter essere accompagnato sui luoghi oggetti di esecuzione immobiliare in modo da poterne prendere visione, svolgere i rilievi ed acquisire le informazioni utili per lo svolgimento del proprio mandato, accordando il debitore detta richiesta.

Lo scrivente in detta sede ha visionato gli immobili per cui redigere se è il caso l'attestato di prestazione energetica acquisendo delle misure e opportuno rilievo fotografico, accertando che nullo è cambiato rispetto ai sopralluoghi fatti in passato.

Alle ore 16,30 si concludevano le operazioni peritali, dopo la redazione e lettura di opportuno verbale di sopralluogo sottoscritto dai presente (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

## **3. Risposte ai quesiti posti**

La risposta ai quesiti posti, sul richiamo del Giudice Esecutore si basa, per il primo punto sull'individuazione dei lotti tenuto conto della proprietà del debitore esecutato, avendo riscontrato nella perizia già redatta un problema sul pignoramento di alcuni immobili,

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

descrivendo lo scrivente CTU la possibile soluzione, mentre il secondo punto consiste nell'adeguare la perizia e la documentazione redatta alle leggi sul trasferimento degli immobili dovendo redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, potendo classificare gli immobili destinati ad abitazione, uffici o attività commerciali, da un punto di vista di consumo e fabbisogno energetico.

### **3.1 Risposta al quesito a):**

*“quanto agli immobili di cui al foglio 38, particelle 1, 13, 2, 15, 211, 212 e 242 si proceda alla formazione dei lotti tenuto conto del titolo di proprietà”.*

Al fine di rispondere al quesito posto, devono essere fatte delle premesse per meglio far comprendere quale possa essere il richiamo ed il quesito posto allo scrivente.

Gli immobili per cui il Giudice Esecutore chiede di procedere alla formazione di un lotto in funzione del titolo di proprietà della parte eseguita, sono identificati al Foglio 38 partt. 1-13-2-15-211-212 e 242, raggruppati tutti nella formazione del lotto di vendita ai locali artigianali ricadenti al Foglio 36 particella 689 ed all'opificio artigianale identificato al Foglio 36 part. 690 sub. 1 e 2, individuati tutti con il cosiddetto **LOTTO 1**, nella perizia redatta dallo scrivente nel novembre 2009, al fine sia della valutazione eseguita che del relativo piano di vendita.

In verità, lo scrivente sempre nella perizia, faceva notare che, i sopra citati fabbricati ricadono all'interno della particella 688 foglio 36, costituita in seguito alla soppressione dell'ex particella 150, costituendo anche la particella 689 (locali artigianali) e la particella 690 (opificio artigianale e area a parcheggio) quest'ultime racchiuse dalla particella 688.

Nell'atto di pignoramento della presente esecuzione, vengono inseriti entrambi i fabbricati, specificando che le particelle 689 e 690 derivano dall'ex particella 150, ma non viene inclusa in detta esecuzione la particella 688 derivante anch'essa dall'ex particella 150.

Di fatti nell'individuazione del LOTTO 1 della Consulenza d'Ufficio redatta nel novembre 2009, ***punto 5.11 - risposta al quesito K, pag. 23***, lo scrivente proponeva, al fine di poter accedere a detti fabbricati, di accorpate porzione della particella 688 non interessata nel presente procedimento e precisamente l'area appartenente alla particella 688 del foglio 36 vincolata in parte urbanisticamente per la realizzazione degli stessi e su cui insiste l'area destinata al parcheggio, gli accessi ai fabbricati e la fossa biologica per gli scarichi dei servizi,

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

ad esclusione di una porzione limitrofa alla Reggia Trazzera Grande in cui erano collocati gli impianti di frantumazione. Lo stesso CTU, nella consulenza aveva anche indicato l'area che si intende unificare ai fabbricati come part. 688/a, rimanendo alla ditta esecutata la proprietà delle partt. 688/b e 688/c. Così fatto i due fabbricati potevano essere accessibili ed inclusi nella vendita perché in caso contrario, gli stessi si trovano in posizione di fabbricati interclusi (per poter raggiungere i fabbricati si deve attraversare la part. 688 ex part. 150 appartenente ancora alla ditta esecutata) rispetto le particelle limitrofe ed incluse nella esecuzione immobiliare.

Quindi a risposta di poter ricostituire i lotti in base alla proprietà lo scrivente espone due soluzioni, distinti, lasciando al Giudice Esecutore ed alle parti interessate, definire quale possa essere la soluzione ed il proseguimento migliore, dando per ogni singola soluzione, il valore del bene stimato potendo procedere alla vendita dei vari lotti costituiti.

### **PRIMA SOLUZIONE**

Mantenere rispetto la perizia redatta invariato il **LOTTO 1**, così come predisposto, ma dare mandato allo scrivente di poter frazionare la particella 688 (in quanto già aveva rilevato il problema del mancato inserimento nell'atto di pignoramento del particella 688 del foglio 36), come già indicato nell'elaborato **Piano di vendita LOTTO 1 – Allegato n. 5-a** della precedente perizia. Detto frazionamento permetterebbe di scindere la particella 688, in tre particelle e precisamente, la particella 688/a, la 688/b e 688/c (che in caso di regolarizzazione catastale verrebbero assegnati altri numeri identificativi). La particella identificata come 688/a dovrebbe essere inglobata nei fabbricati permettendo l'accesso agli stessi e rientrando nel presente procedimento, non variando la stima dei beni in riferimento al LOTTO 1 già costituito, con tutte le indicazioni e rilievi già redatti dallo scrivente nella prima relazione e precisamente:

- **LOTTO 1**: **Appezamenti di terreno e fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi Ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava con un potenziale estrattivo di m. 35.000. Locali artigianali identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10, opificio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due**

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

**elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq 6.305,19 identificata al foglio 36 part. 688/a ed accesso dalla part. 688/c.**

L'importo complessivo di stima di detto bene è di **€184.000,00**, rimanendo invariato rispetto a quanto redatto nella prima relazione, rappresentando graficamente nell'**Allegato 1 – PIANO DI VENDITA - PRIMA SOLUZIONE** gli immobili che fanno parte di detto lotto, tenendo conto che le particelle 688/b e 688/c rimarrebbero in capo alla parte eseguita.

### **SECONDA SOLUZIONE**

Detta soluzione consiste nel dare una valutazione distinta tra i terreni ed i fabbricati artigianali, creando due lotti distinti tra i terreni, tutti inseriti nell'atto di pignoramento ed i due fabbricati, che se pur inseriti nell'atto di pignoramento, sono interclusi da un fondo (particella 688 ex part. 150) che non andrebbe ceduto con la presente esecuzione. Per completezza, lo scrivente fa rilevare che detta soluzione comporta l'impossibilità di accedere ai fabbricati, se pur inseriti nell'atto di pignoramento, rimandando al Giudice Esecutore di fissare il raggiungimento dei due fabbricati, tenendo conto che l'opificio artigianale individuato con la particella 690 ha un'area limitrofa allo stesso destinata a parcheggio di circa mt. 15,00 x 20,00.

Alla luce di quanto sopra riportato per l'individuazione dei due lotti, si fa riferimento sempre alla classificazione della proprietà fatta nella precedente perizia redatta dallo scrivente ed alle stime eseguite nel novembre del 2009.

Gli immobili interessati nel presente quesito sono:

**Imm. 1** – Appezamenti di terreno siti nel Comune di Nicosia, in c.da San Basile censiti al Nuovo Catasto Terreni Foglio 38:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
38	1	-	<i>Incolt U prod</i>	01 60 04	<i>Euro 2,48 L. 4.801</i>	<i>Euro 0,83 L. 1.600</i>
38	13	-	<i>Incolt Ster</i>	02 05 94		

**Imm. 2** – Appezamenti di terreno siti nel Comune di Nicosia, in c.da San Basile censiti al Nuovo Catasto Terreni Foglio 38:

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
38	2	-	Seminativo 1	04 51	Euro 2,56 L. 4.961	Euro 0,58 L. 1.128
38	15	-	Fabbric. Rurale	00 26		
38	211		Seminativo 1	01 94	Euro 1,10	Euro 0,25
38	212	-	Seminativo 1	01 48 25	Euro 84,22	Euro 19,14
38	242	-	Seminativo 1	60 94	Euro 34,62	Euro 7,87

**Imm. 4** – Fabbricati Industriali censiti al N. C. E. U., siti in c.da San Basile nel Comune di Nicosia al Foglio 36:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.		Rendita
-	36	689	-	2	-	D/7	-	-		€732,00

**Imm. 5** – Fabbricati Industriali censiti al N. C. E. U., siti in c.da San Basile nel Comune di Nicosia al Foglio 36:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.		Rendita
-	36	690	1	2	-	D/7	-	-		€1.734,00

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Catastale	Rendita
-	36	690	2	2	-	A/3	2	4 vani	77	€117,75

I due lotti da costituire sono quindi determinati dal raggruppamento di **Imm. 1** ed **Imm. 2**, per quanto riguarda il primo lotto, mentre **Imm. 4** ed **Imm. 5**, per quanto riguarda il secondo lotto, tenendo conto che a meno dell'**Imm. 1**, che la parte eseguita possiede 1/2 di piena proprietà, avendo comprato detto bene in comunione legale dei beni con la moglie, tutti gli altri sono di proprietà esclusiva della parte eseguita.

In considerazione di ciò e riprendendo le stime eseguite nella precedente relazione, si ha:

- **Imm. 1**, "particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Nicosia al Foglio 38 Partt. 1-13 di complessivi ettari pari a 03.65.98 R.D. €2,48, R.A. €0,83 destinati a cava di materiale calcarinite, per una quantità presunta d'estrazione pari a mc. 35.000

$$\text{Mc. } 35.000 \times \text{€}1,15 = \text{€ } 40.250,00$$

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

- Valore che viene approssimato a €40.000,00 di cui in quota alla parte eseguita.....**€20.000,00**
- **Imm. 2**, “particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Nicosia al Foglio 38 Partt. 2-211-212-242 di complessivi ettari pari a 02.15.64 R.D. €122,5, R.A. €27,84 oltre la part. 15 quale rudere rurale”
- Mq.  $21.564,00/2143 \times €800,00 = € 8.050,02$
- Valore che viene approssimato a .....**€8.000,00**
- **Imm. 4**, “magazzini artigianali identificati al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36 Part. 689 Zon. Cens. 2 Cat. D/7 di complessivi mq. 367,30”
- Mq.  $367,30 \times €105,00 = € 38.566,50$
- A tali valore deve essere sottratta una quota pari a **€8.000,00** per il completamento della pratica di sanatoria presentata dalla ditta eseguita, ma non completata, che il nuovo acquirente dovrà affrontare per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato
- Valore pari a.....**€30.000,00**
- **Imm. 5**, “opificio artigianale identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36 Part. 690 sub. 1 Zon. Cens. 2 Cat. D/7 e sub. 2 Zon. Cens. 2 Cat. A/3 4 vani di complessivi mq. 209,40 a piano terra e mq. 158,90 al piano primo”
- Opificio piano terra e primo complessivi mq.  $368,30 \times €260,00 = € 97.758,00$
- Valore pari a.....**€ 98.000,00**

Detti valori, permettono di poter eseguire i due lotti distinti di seguito descritti e rappresentati nell'elaborazione grafica nell'**Allegato 3 – PIANO DI VENDITA – SECONDA SOLUZIONE** rispettivamente **LOTTO 1/A** ed **LOTTO 1/B**.

- **LOTTO 1/A - Appezamenti di terreno, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi Ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava e collegati mediante la Reggia Trazzera Grande.**

**Valore terreni in capo alla ditta eseguita \_\_\_\_\_ €48.000,00**

- LOTTO 1/B - Fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, ad uso artigianale identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10; opificio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato**



**ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq. 300 destinata a parcheggio, da rifinire l'immobile internamente, mentre completo esternamente. L'accesso ai fabbricati avviene mediante altro fondo e collegamento con Regia Trazzera Grande.**

**Valore fabbricati e area parcheggio ditta eseguita \_\_\_\_\_ € 128.000,00**

Detti lotto facenti parte della prima soluzione o seconda soluzione, devono essere uniti al LOTTO 2 della valutazione fatta nel novembre 2009, che per il quesito posto non viene interessato nei problemi di proprietà della parte eseguita.

### **3.2 Risposta al quesito b):**

*“verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramenti di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondete, così come previsto dal Decreto Legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”.*

In riferimento al Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto dal giudice in aggiunta al mandato, lo scrivente deve puntualizzare quanto segue.

L'immobile per cui si richiede la redazione dell'attestato di prestazione energetica è l'opificio artigianale identificato al Foglio 36 part. 690 sub. 1 e 2, rispettivamente destinato a locali artigianale con annessi uffici il sub. 1 ed a locali residenziali il sub. 2.

La particolarità che va evidenziata è che pur essendo catastalmente identificati e definiti con redazione delle planimetrie catastali redatte (non riportando i due soppalchi al piano terra rinvenuti con struttura precaria ed utilizzati ad uffici come evidenziato **al punto 5.8 - risposta al quesito h** nella consulenza redatta dallo scrivente) l'immobile è stato completato solo esternamente con la finitura dei prospetti, la collocazione delle aperture esterne dei balconi e finestre (realizzate in alluminio) e dalle saracinesche al piano terra; la parte interna dell'immobile era ed è priva di impianti e qualsiasi rifinitura, quali intonaci, pavimenti, aperture interne e porta di accesso principale, accertando che detto immobile si trova in fase di costruzione/definizione per l'esecuzione dei lavori interni (*Allegato 3 – Rilievo fotografico parte interna opificio artigianale*).

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

Fatta questa premessa, l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, non può essere redatta dallo scrivente, perché l'immobile deve essere definito di impianti, aperture esterne e rifiniture per potere essere agibile e funzionale e classificarlo dal punto di vista di fabbisogno e risparmio energetico. Per il trasferimento di proprietà, lo scrivente attesta che **deve essere considerato in corso di definizione**, non potendo accertare la classe energetica dello stesso perché privo di rifiniture interne.

**Elenco degli allegati alla relazione:**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine e di n. 4 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: piano di vendita PRIMA SOLUZIONE LOTTO 1;
- Allegato 3: piano di vendita SECONDA SOLUZIONE LOTTO 1/A ED LOTTO 1/B
- Allegato 4: rilievo fotografico immobile da definire internamente

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nicosia, lì 12 febbraio 2014

**IL C.T.U.**

---

*ingegnere giovanni lo bianco*



**ALLEGATO N. 1**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/08

PROMOSSA DA MARCEMENTI SPA

L'anno 2014 il giorno 8 del mese di gennaio il sottoscritto CTU ing. LO BIANCO GIOVANNI, richiamato all'udienza del 15/05/2013 per rispondere ai quesiti posti dal Giudice al fine di procedere al completamento del procedimento, lo scrivente ha trasmesso alle parti in corso questa comunicazione mediante fax, per e raccomandato l'invio delle operazioni peritoli fissate in data 8.01.2014 alle ore 15,00 presso la stazione di servizio AGIP alla c. da Crocete nel comune di Nicoglia per poi spostarsi sui luoghi al fine degli accertamenti e rilievi dovuti.

All'appuntamento è presente


- la parte esecutata
- nessuno per le parti interessate al procedimento

Dopo aver atteso l'arrivo delle parti lo scrivente CTU accompagnato dalla parte esecutata si è recato sui

luogo al fine di poter acquisire  
dane misurazioni per la restituzione  
dell'attestato di prestazione energetica  
per gli immobili abitati/desinabiti  
od uffici, come da mandato  
ricevuto.

Lo scrivente ha fatto presente anche  
alla parte esecutata [il pro] lo scopo  
del mandato per cui il CTV è  
stato richiesto.

All'ora 16,30 lo scrivente alla  
presenza della parte esecutata ha  
redatto il seguente verbale che viene  
letto e sottoscritto dai presenti.

  
Francesco Bruno

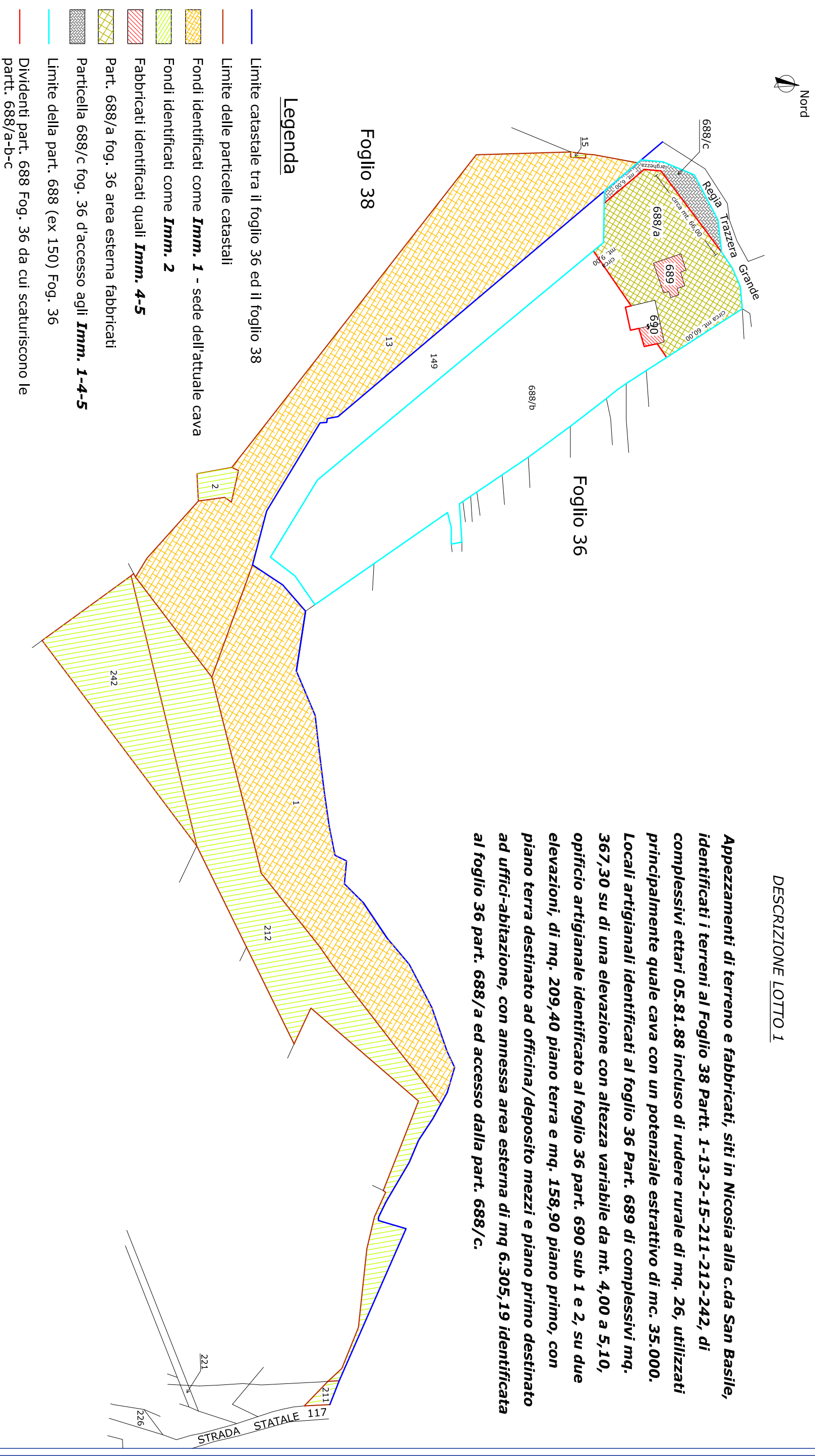


Comune di Nicosia Fogli 36 e 38 - Contrada S. Basile

**Allegato n. 2 - PRIMA SOLUZIONE**  
**Piano di vendita LOTTO 1**

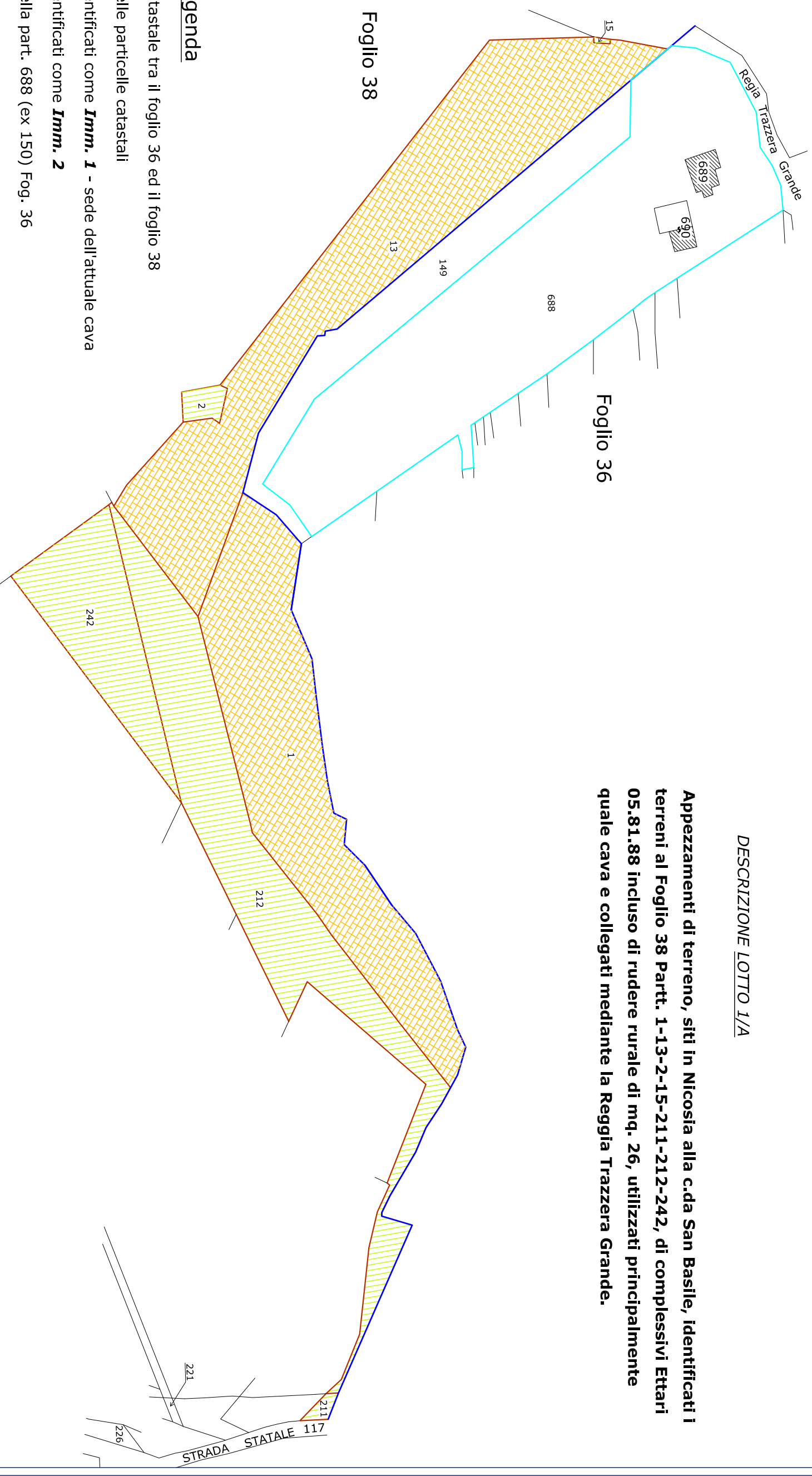
**DESCRIZIONE LOTTO 1**

**Appezamenti di terreno e fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava con un potenziale estrattivo di mc. 35.000. Locali artigianali identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10, officio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq 6.305,19 identificata al foglio 36 part. 688/a ed accesso dalla part. 688/c.**



Comune di Nicosia Fogli 36 e 38 - Contrada S. Basile

**Allegato n. 3 - SECONDA SOLUZIONE**  
**Piano di vendita LOTTO 1/A**



Comune di Nicosia Fogli 36 e 38 - Contrada S. Basile

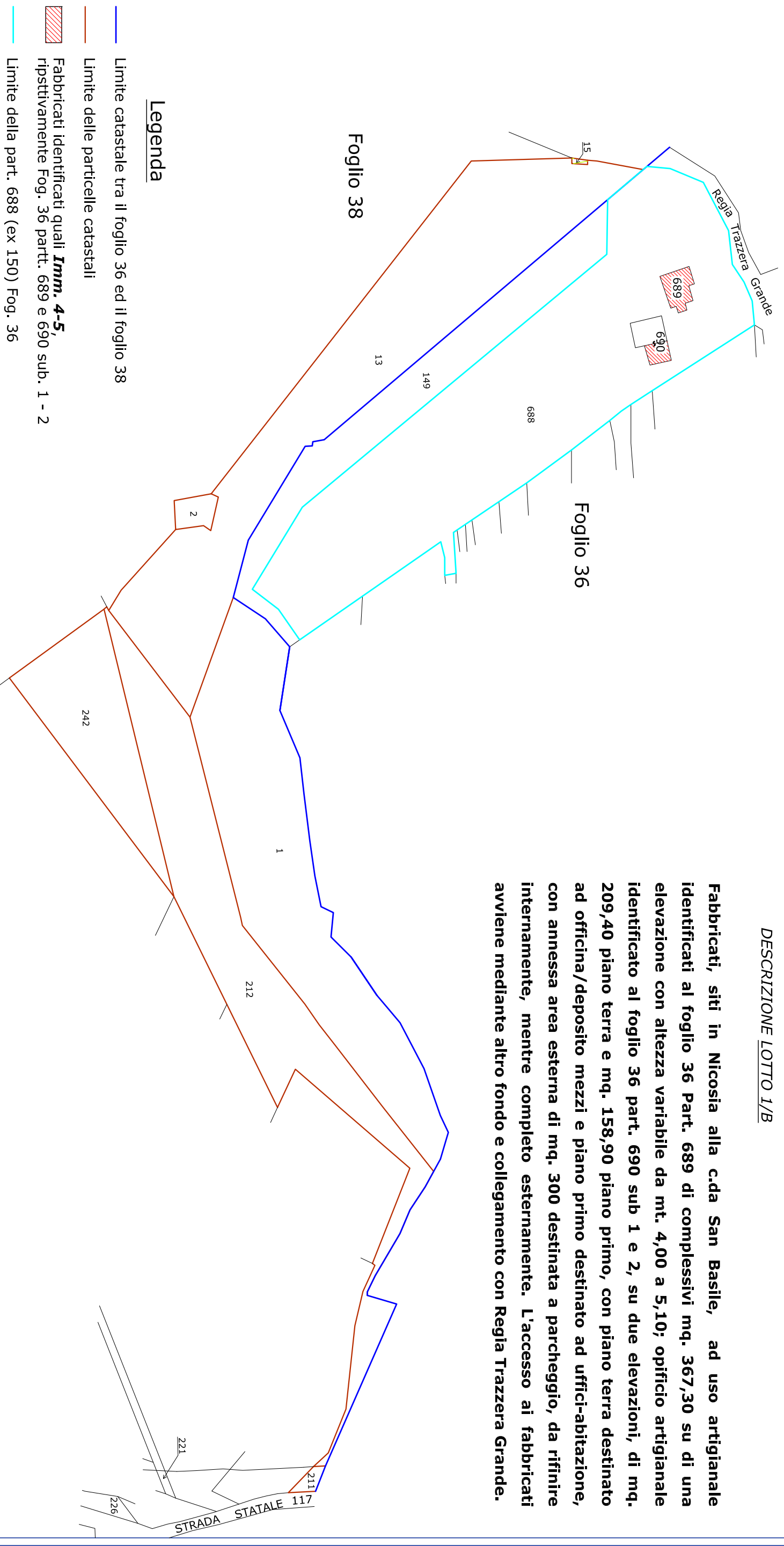
Nord



**Allegato n. 3 - SECONDA SOLUZIONE**  
**Piano di vendita LOTTO 1/B**

**DESCRIZIONE LOTTO 1/B**

Fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, ad uso artigianale identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10; opificio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq. 300 destinata a parcheggio, da rifinire internamente, mentre completo esternamente. L'accesso ai fabbricati avviene mediante altro fondo e collegamento con Regia Trazzera Grande.

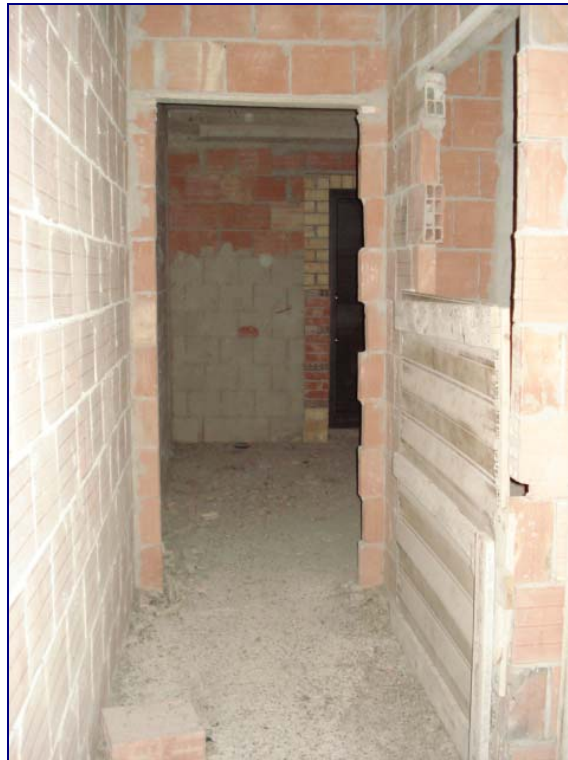






**ALLEGATO N. 4**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



– Foto 1–

**Imm. 5** – Rappresentazione interna opificio artigianale non rifinito all'interno.

Apertura esterna in alluminio



– Foto 4–

**Imm. 5** – Vista dell'opificio artigianale in fase di definizione privo di impianti ed aperture interne.



*Studio Tecnico d' Ingegneria  
Ingegnere Giovanni Lo Bianco*

Via Marcello Capra n. 33 – 94014 Nicosia (EN)  
Tel.0935.638625 - Fax 0935.630005 – cell. 3293214839  
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it  
email: inggiovannilb@gmail.com

## TRIBUNALE DI ENNA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2008

PROMOSSO DA:

*MAR CEMENTI S.P.A. (Avv. Di Fede Giancarlo)*

*PROFETO Vincenzo (Avv. Castrogiovanni Gianfranco)*

*BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. (Avv. Benintende Antonino)*

*CRIAS. (Avv. Gentile Gianluigi)*

*ASPRA FINANCE S.P.A. e*

*UNICREDIT S.P.A. (Avv. Polizzotto Marcella)*

*BCC LA RISCOSSA (Avv. Sanfilippo Loretta)*

**Integrazione  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
al richiamo del 15.05.2013**

IL C.T.U.  
Deposito nella Cancelleria  
del Tribunale di Enna  
26-7-14  
Ing. Giovanni Lo Bianco  
ing. lo bianco giovanni

TRIBUNALE DI ENNA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2008**

\*\*\*\*\*

GIUDICE: Dr. Noto Nunzio

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

\*\*\*\*\*

In riferimento alla consulenza redatta e depositata in data 13.02.2014, giusto richiamo del 15.05.2013, lo scrivente CTU ing. Lo Bianco Giovanni fa rilevare una inesattezza dovuta ad un mero errore di battitura e precisamente:

a pagina sette, nella valutazione del LOTTO1/A, in cui si definisce il valore dei terreni in capo alla ditta eseguita è errata l'attribuzione di \_\_\_\_\_ € 48.000,00 dovendo essere attribuito correttamente il valore di \_\_\_\_\_ € 28.000,00.

Quindi la corretta valutazione del LOTTO 1/A è:

- LOTTO1/A - Appezzamenti di terreno, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi Ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava e collegati mediante la Reggia Trazzera Grande.

Valore terreni in capo alla ditta eseguita \_\_\_\_\_ € 28.000,00

Il consulente tecnico d'ufficio rilevando detta imprecisione ha presentato la presente integrazione per fare chiarezza al Giudice Esecutore potendo esaurire il mandato ricevuto con completezza e chiarezza.

Nicosia, il 26 febbraio 2014

IL C.T.U.  
*Giovanni Lo Bianco*  
ingegnere Giovanni lo bianco

